

# POSTGRUNDEN

Lokalplan nr. 555 med tillæg nr. 1

Københavns Borgerrepræsentation har den 14. december 2017 vedtaget lokalplan nr. 555 Postgrunden samt kommuneplantillæg nr. 10 og miljørapport.

Lokalplanerne er bekendtgjort den 3. januar 2018.

Københavns Borgerrepræsentation har den 22. november 2018 vedtaget tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 555 Postgrunden.

Lokalplantillægget er bekendtgjort den 29. november 2018



# Indhold

## Redegørelse for lokalplan og kommuneplantillæg ..... 3

|  |    |
|--|----|
| Lokalplanens og kommuneplantillæggets baggrund og formål ..... | 3  |
| Lokalplanområdet og kvarteret .....                            | 4  |
| Byggeønsker .....  | 6  |
| Lokalplanens og kommuneplantillæggets indhold .....            | 9  |
| Udbygningsaftale .....   | 15 |
| Miljøforhold .....   | 15 |
| Kystnærhedszonen og de kystnære dele af byzonen .....          | 18 |
| Bevaringsværdige bygninger .....                               | 18 |
| Skyggediagrammer .....   | 20 |

## Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning..... 22

|                                    |    |
|------------------------------------|----|
| Overordnet planlægning .....       | 22 |
| Kommuneplan 2015 .....             | 23 |
| Lokalplaner i kvarteret .....      | 23 |
| Miljø i byggeri og anlæg 2016..... | 24 |
| Spildevand .....                   | 24 |
| Lokal håndtering af regnvand ..... | 24 |
| Skybrud .....                      | 25 |
| Varmeplanlægning .....             | 25 |

## Tilladelser efter anden lovgivning ..... 26

|                                     |    |
|-------------------------------------|----|
| Affald .....                        | 26 |
| Jord- og grundvandsforurening ..... | 26 |
| Museumsloven .....                  | 27 |
| Rottesikring .....                  | 27 |

## Lokalplan Postgrunden ..... 28

|  |    |
|--|----|
| § 1. Formål.....                                       | 28 |
| § 2. Område .....                                      | 28 |
| § 3. Anvendelse.....                                   | 28 |
| § 4. Vej-, sti- og adgangsforhold samt parkering ..... | 30 |
| § 5. Bebyggelsens omfang og placering .....            | 31 |
| § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden .....                | 33 |
| § 7. Ubebyggede arealer .....                          | 35 |
| § 8. Byrum.....  | 37 |
| § 9. Støj og anden forurening .....                    | 38 |
| § 10. Regnvand .....                                   | 39 |
| § 11. Matrikulære forhold.....                         | 39 |
| § 12. Retsvirkninger .....                             | 39 |
| § 13. Ophævelse af lokalplan og servitutter.....       | 39 |
| Kommentarer af generel karakter .....                  | 39 |

|   |    |
|---|----|
| Tegning nr. 1 - Lokalplanområde .....                 | 41 |
| Tegning nr. 2 - Anvendelse .....                      | 42 |
| Tegning nr. 3 - Vejforhold, friarealer og stier ..... | 43 |
| Tegning nr. 4 - Bebyggelsesplan.....                  | 44 |
| Tegning nr. 5 - Byrum .....                           | 45 |

|   |    |
|---|----|
| Tegning nr. 5a - Byrum A, Postpladsen ..... | 46 |
| Tegning nr. 5b - Byrum B, Kulturaksen.....  | 47 |
| Tegning nr. 5c - Kantzonedigrammer .....    | 48 |
| Tegning nr. 5d - Kantzonedigrammer .....    | 49 |
| Tegning nr. 6 - Beplantningsprincipper..... | 50 |
| Tegning nr. 6a - Beplantningszoner .....    | 51 |

## Tillæg nr. 10 til Kommuneplan 2015.....52

## Redegørelse for tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 555 lokalplan ..... 54

|   |    |
|---|----|
| Lokalplantillæggets baggrund og formål .....          | 54 |
| Lokalplanområdet og kvarteret.....                    | 54 |
| Lokalplantillæggets indhold .....                     | 55 |
| Miljøforhold .....                                    | 57 |
| Kystnærhedszonen og de kystnære dele af byzonen ..... | 57 |

## Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning..... 59

|                                    |    |
|------------------------------------|----|
| Overordnet planlægning .....       | 59 |
| Kommuneplan 2015.....              | 59 |
| Lokalplaner i kvarteret.....       | 60 |
| Miljø i byggeri og anlæg 2016..... | 61 |
| Lokal håndtering af regnvand ..... | 61 |
| Skybrudssikring .....              | 61 |
| Vandforsyningsplan .....           | 61 |
| Varmeplanlægning.....              | 62 |

## Tilladelser efter anden lovgivning .....63

|                                     |    |
|-------------------------------------|----|
| Affald.....                         | 63 |
| Jord- og grundvandsforurening ..... | 63 |
| Museumsloven .....                  | 64 |
| Rottesikring .....                  | 64 |
| Bilag IV-arter og flagermus.....    | 64 |

## Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 555 Postgrunden .... 65

|  |    |
|--|----|
| § 1. Formål.....                                       | 65 |
| § 2. Område .....                                      | 65 |
| § 3. Anvendelse.....                                   | 65 |
| § 4. Vej-, sti- og adgangsforhold samt parkering ..... | 66 |
| § 5. Bebyggelsens omfang og placering .....            | 67 |
| § 6. Ubebyggede arealer.....                           | 67 |
| § 7. Byrum .....                                       | 67 |
| § 8. Retsvirkninger .....                              | 67 |
| § 9. Ophævelse af lokalplan og servitutter .....       | 67 |
| Kommentarer af generel karakter .....                  | 67 |

|                                       |    |
|---------------------------------------|----|
| Tegning nr. 1 - Lokalplanområde ..... | 69 |
| Tegning nr. 2 - Anvendelse .....      | 70 |
| Tegning nr. 3 - Byrum .....           | 71 |

# Redegørelse for lokalplan og kommuneplantillæg



Luftfoto af lokalplanområdet set mod vest. Lokalplanområdet er vist med hvid linje. JW Luftfoto, maj 2016.

## Lokalplanens og kommuneplantillæggets baggrund og formål

Ejendomsselskabet Projekt Nord P/S (EPN P/S), som ejes af Danica Pension, har en vision om at udvikle det tidligere postterminalområde til et nyt bykvarter af international standard. Bykvarteret skal kunne tiltrække danske og internationale virksomheder i domiciler og multibrugere inde for finanssektoren, medier, reklamevirksomhed, konsulenthuse, administration, design, IT, forretningsudvikling og jura samt boliger. Placering op ad Hovedbanegården, i nærheden af Christiansborg og Rådhuset, samt som begyndelsen på det større domicil- og hotelområde langs Kalvebod Brygge underbygger visionen. Visionen understøtter samtidig Kommuneplan 2015's mål om at skabe grundlag for 20.000 nye private arbejdspladser og en årlig vækst i BNP på 5 %, og er en god placering for virksomheder med mange ansatte.

DSB Ejendomme ønsker også at udvikle deres ejendom langs Carsten Niebuhrs Gade i forlængelse af Projekt Nords vision. DSB ønsker primært at opføre boliger og en mindre del erhverv.

Lokalplan for 'Postgrunden' med kommuneplantillæg skal udgøre det planmæssige grundlag for, at området kan udvikles med ny randbebyggelse langs hhv. Bernstorffsgade og Carsten Niebuhrs Gade samt syv runde tårnbygninger på en hævet plint mod banegraven. To tårne på 28 m i højden, tre på 50-70 m i højden og to på hhv. 93 m og 115 m i højden i forhold til kote 0 (DVR90). Bebyggelserne vil primært indeholde erhverv og boliger. I stueetagerne på plinten etableres butikker, restauranter, cafeer og lignende. Mod Bernstorffsgade vil stueetagerne være åbne med store glaspazier.

Formålet er at åbne det nu aflukkede område og flette det sammen med det eksisterende kvarter med nye ind- og udgange samt med nye kig til og fra Glyptoteket og Polititorvet samt give adgang til det imponerende kig ud over baneterrænet mod Vesterbro. Der skal sikres en ny offentlig cykel- og gang forbindelse mellem Tietgensbro og Carstens Niebuhrs Gade langs baneterrænet, og der gives mulighed for etablering af en ny bro over Carsten Niebuhrs Gade til SEB og det grønne strøg mod Dybbølsbro. Lokalplanen skal sikre attraktive grønne opholdsarealer

på plinten, hvorfra der vil være kig udover baneterrænet og mod Vesterbro.

Bebyggelserne skal tilpasses i en arkitektonisk sammenhæng med de eksisterende nabobebyggelser, og de runde bygninger skal opleves som selvstændige 'tårne', der troner som pejlemærke for området.

Den bevaringsværdige Centralpostbygning på hjørnet af Tietgensbro og Bernstorffsgade fastlægges som bevaringsværdig med mulighed for at anvende bebyggelsen til serviceerhverv som fx hotel.

Lokalplanen skal også sikre, at der etableres de nødvendige parkeringspladser til biler og cykler. Parkeringspladser etableres i plinten med adgang fra Carsten Niebuhrs Gade. Cykelparkeringspladser etableres i og på plinten og langs Bernstorffsgade.

Derudover fastlægger lokalplanen, at der etableres mindst 18 % og højst 20 % boliger i området, hvoraf almene boliger skal udgøre 25 %.

## Lokalplanområdet og kvarteret

### Lokalplanområdet

Lokalplanområdet afgrænses af henholdsvis Tietgensbro, Tietgensgade, Bernstorffsgade, Carsten Niebuhrs Gade og baneterrænet mellem Københavns Hovedbanegård og Dybbølsbro. Områdets grundareal er ca. 46.800 m<sup>2</sup> fordelt på følgende ejendomme:

- Matrikel UV1501, Tietgensgade 35-39 ejet af Choice Hotels (Centralpostbygningen)
- Matrikel UV1654, Bernstorffsgade 30-42 og Carsten Niebuhrs Gade 4-8, ejet af EPN P/S (Den gamle postterminal)
- Matrikel UV1690, Carsten Niebuhrs Gade 10 ejet af DSB ejendomme (DSB-Ejendomme)
- To mindre arealer af matrikel UV1695a på plinten ejet af Bane Danmark.



Centralpostbygningen blev opført i 1910-12 (ark. Heinrich Wenck) og rummede både postens hovedadministration og var det største postkontor i landet.

### Fakta eksisterende forhold

Ca.

#### Matr. 1501 Centralpostbygningen

|                           |                       |
|---------------------------|-----------------------|
| Grundareal                | 8.500 m <sup>2</sup>  |
| Bruttoetageareal, erhverv | 25.000 m <sup>2</sup> |
| Bebyggelsesprocent        | 294 %                 |

#### Matr. 1654 Postterminalen

|                           |                       |
|---------------------------|-----------------------|
| Grundareal                | 30.800 m <sup>2</sup> |
| Bruttoetageareal, erhverv | 73.500 m <sup>2</sup> |
| Bebyggelsesprocent        | 239 %                 |

#### Matr. 1690 DSB

|                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| Grundareal         | 7.500 m <sup>2</sup> |
| Bruttoetageareal   | 2.500 m <sup>2</sup> |
| Bebyggelsesprocent | 33 %                 |

#### For lokalplanområdet under ét

|                    |                        |
|--------------------|------------------------|
| Grundareal         | 46.800 m <sup>2</sup>  |
| Bruttoetageareal   | 101.000 m <sup>2</sup> |
| Bebyggelsesprocent | 216 %                  |

Centralpostbygningen på hjørnet af Tietgensbro og Bernstorffsgade er bevaringsværdig, og var tidligere postens hovedsæde. Postterminalen var tidligere central postsortering og administration for posten. Den står nu delvist tom. DSB-ejendommen anvendes til kontorformål og parkering for lokofører og togfører.

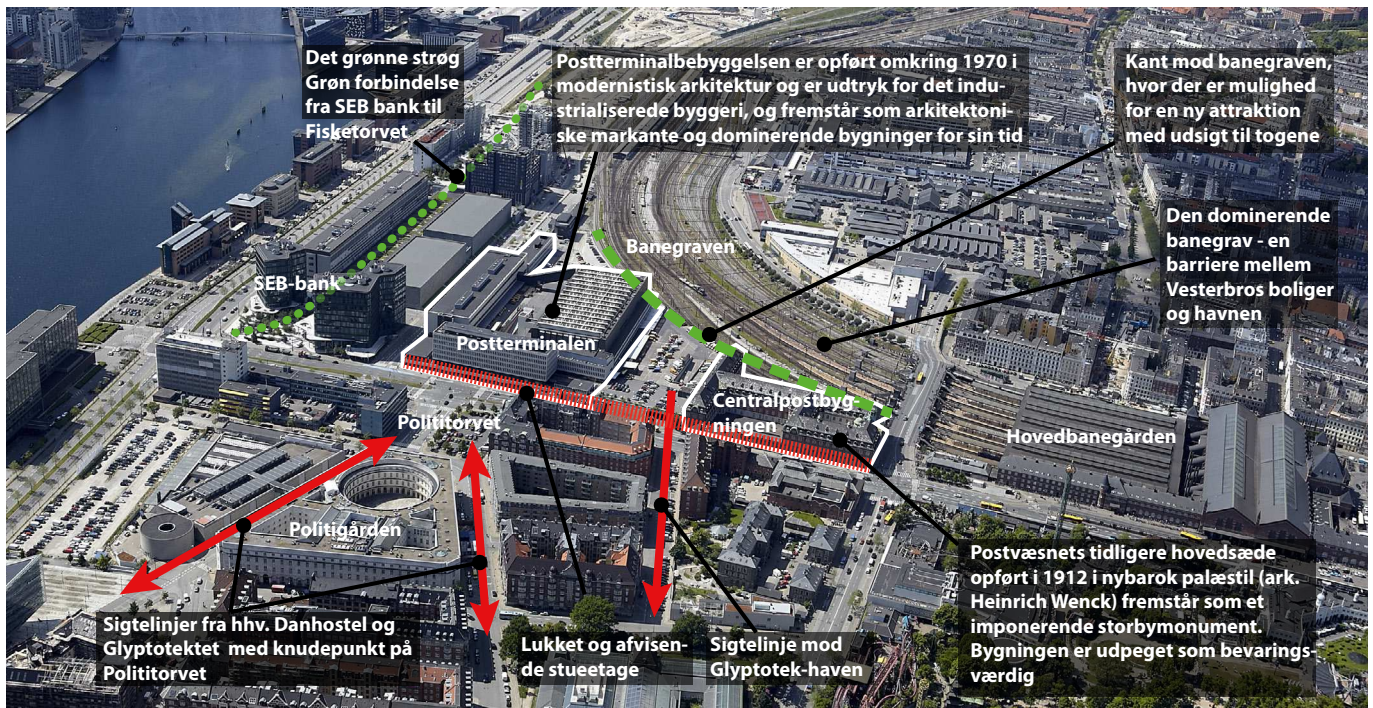
### Kvarteret

Området ligger i centrum af København tæt ved Rådhuspladsen og Københavns Hovedbanegård samt Tivoli.

Vest for lokalplanområdet, på den anden side af det store åbne jernbaneterræn, findes DGI-byen, Kødbyen og Vesterbros boligområde. Åbenheden og aktiviteterne på det udstrakte banearreal tilfører området en attraktion med mulighed for lange kig og mulighed for at følge togenes bevægelser.



Københavns Hovedbanegård blev opført i 1911 (ark. Heinrich Wenck). Den er karakteriseret ved de store røde teglstensfacader og bukonstruktionerne over jernbaneperronerne.



*Egenarten for området. Den bevaringsværdige Centralpostbygning, vigtige sigtelinjer og hig, den lukkede facade mod Bernstorffsgade samt kanten mod banegraven og det grønne strøg langs Kalvebod Brygge. JW Luftfoto juni 2015.*

Postgrunden støder mod øst op til Rysensteen-kvarteret med bl.a. Politigården, Polititorvet og Glyptoteket. Syd for mod Kalvebod Brygge ligger SEB og Rigsarkivet, som indskrives sig i det større område langs Kalvebod Brygge med domiciler og hoteller, samt det kommende IKEA-møbelhus og Fisketorvet ved Dybbølsbro.

Området er således domineret af store bygninger og med et bebyggelsesmønster med fritliggende bebyggelse langs havnen og overvejende karréstruktur mod byen.

Foran Politigården ligger Polititorvet anlagt til offentlig parkering og omkranset af enkeltstående træer. Ved SEB er anlagt et byrum med beplantning, der giver adgang til det grønne strøg med forbindes til Dybbølsbro. Herudover

er der i lokalplanområdet i dag ikke rekreative områder eller nævneværdig beplantning.

#### Trafik

De omkringliggende gader er overordnet karakteriseret ved at være brede og håndterer meget bil-, bus- og cykeltrafik. Arealerne på Bernstorffsgade ved Centralpostbygningen er dog trange for gående.

Bernstorffsgade er en regionalvej, som skal sikre en hensigtsmæssig og glidende afvikling af biltrafikken. Gennemkørende biltrafik, herunder en stor del af den tunge trafik, søges samlet på de regionale veje under størst mulig hensyntagen til miljø og trafiksikkerhed.



*Polititorvet foran Københavns Politigård, som er fra 1924 og er tegnet af arkitekterne Hack Kampmann og Holger Alfred Jacobsen. Politigården er kendt som den sidst opførte ny, klassicistiske bygning i Nordeuropa og er karakteriseret ved den ensartede og lukkede facade.*

Carsten Niebuhrs Gade er en lokalgade, som blev anlagt i forbindelse med opførsel af SEB.

Både Bernstorffsgade og Carsten Niebuhrs Gade er indrettet med cykelstier/cykelbaner i begge retninger. Området knytter sig op på de planlagte supercykelstier på H. C. Andersens Boulevard, Vesterbrogade og Dybbølsbro.

Lokalplanområdet er godt betjent med kollektiv trafik og ligger 20-100 m fra Hovedbanegården med internationale-, nationale-, regionale- og s-togsforbindelser samt busforbindelser til hele hovedstadsområdet, og fra 2019 også metroforbindelser. Derudover ligger området indenfor 1.000 m fra både Dybbølsbro st. og den kommende metrostation ved Fisketorvet og omkring 500 m fra fjernbus-holdepladserne langs Ingerslevsgade. Yderligere er der busstoppesteder ved Polititorvet og ved Bernstorffsgade umiddelbart ud for lokalplanområdet.

## Byggeønsker

På baggrund af EPN P/S vision har tegnestuen Lundgaard & Tranberg tegnet et projekt, som har dannet baggrund for lokalplanen. Tegnestuen PLH har for DSB fremsendt et projekt, som bygger videre på Lundgaard & Tranbergs projekt, så hele projektet fremstår sammenhængende.

Projektet er udformet med et ønske om at flette det ny kvarter sammen med den eksisterende by med nye sigtelinjer, forbindelser, genkendelige størrelsesforhold og materialer.

Projektet indeholder to bygningstyper: 'Randbebyggelse' med domicil, kontor og boliger langs Bernstorffsgade

og Carstens Niebuhrs Gade, og de 'De runde bygninger' på plinten. Mellem de runde bygninger og langs baneterrænet på plinten er tegnet en bypark med hotel, kontor, boliger, restauranter og cafeer i stueetagen. I plinten etableres parkering, affaldssortering m.m.

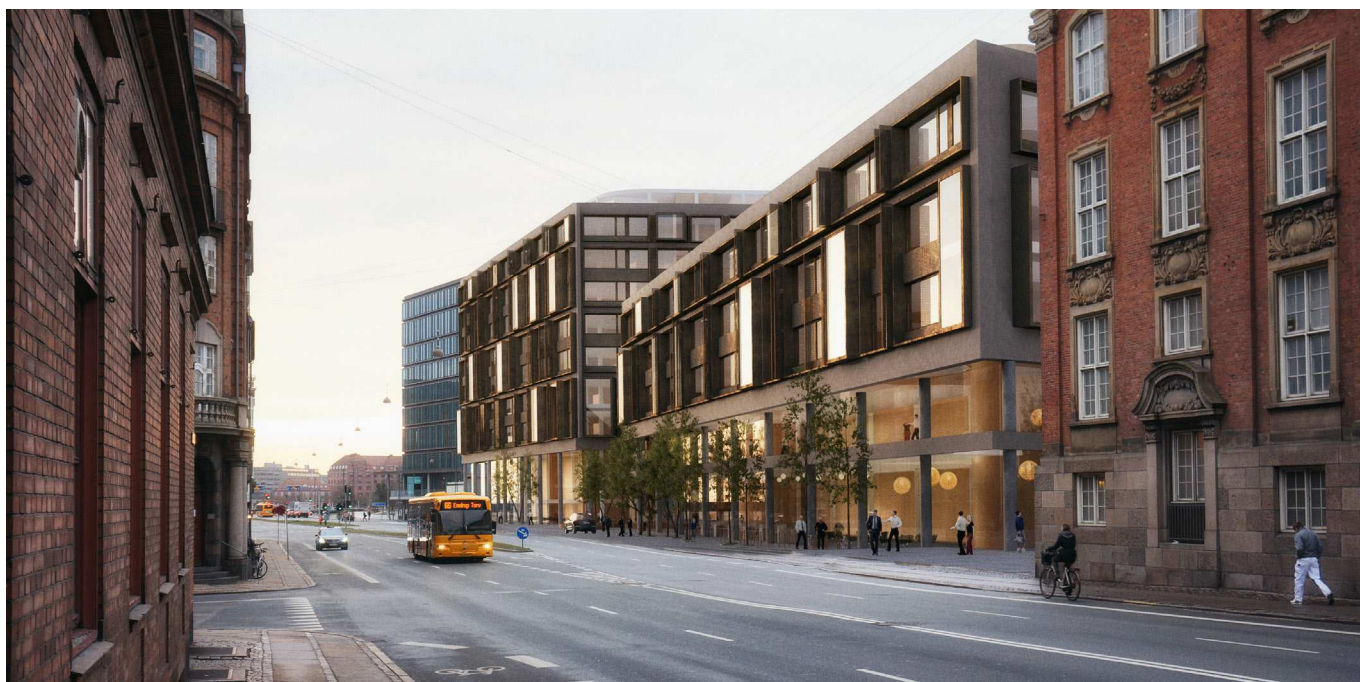
### *Randbebyggelsen*

Randbebyggelsen langs Bernstorffsgade formidler højdeforskellen fra den lavere Centralpostbygning til den højere SEB bygning, og er tilpasset højden på den eksisterende karré-by langs Bernstorffsgade. Samtidig afgrænser randbebyggelsen den nye bypark mod baneterrænet. Materiale-mæssigt har randbebyggelsen en tegl eller naturstensfacade med store glaspartier og detaljer, som på en nutidig facon vil harmonere med den eksisterende karrebebyggelse.

### *De runde bygninger på plinten*

Der er placeret syv runde bygninger på plinten som enkeltstående retningsløse tårnbygninger. De runde bygninger varierer i højde. To er 28 m, tre er mellem 50-70 m, og to er ekstra markante på henholdsvis 93 m og 115 m. Alle de runde bygninger har en maks. diameter på 23 m undtagen de to runde bygninger på DSB's ejendom, som fremstår med en diameter på hhv. 25 m og 35 m.

Tårnenes øverste etager markeres med karakteristiske afslutninger, så de høje bygninger bliver pejlemærker for området, og vil indgå ind i den københavnske silhuet med tårne og spir. Materiale-mæssigt forholder de sig til det industrielle udtryk langs banen, med kødbyen og hovedbanegården som umiddelbare naboer, og materialerne er primært glas, metal og beton.

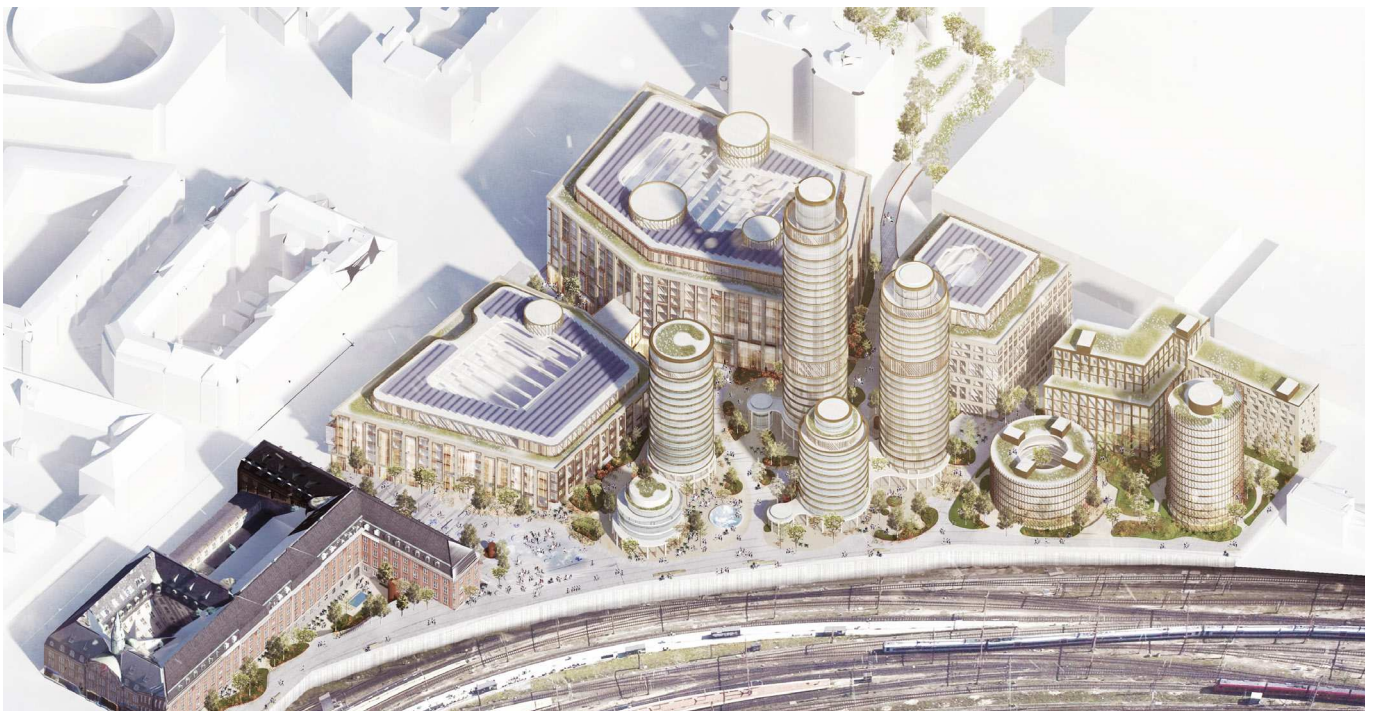


Visualisering af forslag til facade til randbebyggelsen mod Bernstorffsgade med tegl eller naturstensfacade.  
Illustration: Lundgaard & Tranberg.



Situationsplan med indretning af friarealerne på terræn og plint. Fra nord med adgang via Tietgensbro. Langs Centralpostbygningen anlægges en offentlig tilgængelig cykel og gangsti 'Banepromenaden', hvorfra der er adgang til Byparken og videre til Carstens Niebuhrs Gade. Fra øst fra Bernstorffsgade er der to adgange for fodgængere. Den ene i forlængelse af Stoltenbergsgade med Glyptoteket for enden, og den anden lige overfor Polititorvet. Fra Carstens Niebuhrs Gade er der også to adgange omkring tilkørslerne til p-anlæg. Der er forberedt til en bro over Carsten Niebuhrs Gade, som skal skabe forbindelse til det grønne strøg på taget af bebyggelsen langs Kalvebod Brygge til Dybbølsbro.

Illustration: Lundgaard & Tranberg.



Luftview af helhedsplanen. Illustration: Lundgaard & Tranberg.

|  |                       |
|--|-----------------------|
| <b>Projekt - Centralpostbygningen</b>    | <b>Ca.</b>            |
| <b>Fremtidige forhold, matr. UV1501,</b> |                       |
| <b>Underområde I</b>                     |                       |
| Bruttoetageareal                         | 25.400 m <sup>2</sup> |
| Bebyggelsesprocent                       | 299                   |

|   |                        |
|---|------------------------|
| <b>Projekt -Tidl. postterminal</b>      | <b>Ca.</b>             |
| <b>Fremtidige forhold, matr. UV1654</b> |                        |
| <b>Del af underområde II</b>            |                        |
| Bruttoetageareal i alt                  | 157.500 m <sup>2</sup> |
| Heraf på plint                          | 125.000 m <sup>2</sup> |
| Heraf i plint                           | 32.500 m <sup>2</sup>  |
| Bebyggelsesprocent                      | 511                    |
| Bruttoetageareal for erhverv            | 142.100 m <sup>2</sup> |
| Bruttoetageareal for boliger (10 %)     | 15.400 m <sup>2</sup>  |
| Friareal, erhverv                       | 8 %                    |
| Friareal, boliger                       | 30 %                   |
| Heraf friarealer som fælles tagterrasse | 20 %                   |

|   |                       |
|---|-----------------------|
| <b>Projekt - DSB Ejendomme</b>          | <b>Ca.</b>            |
| <b>Fremtidige forhold, matr. UV1690</b> |                       |
| <b>Del af underområde II</b>            |                       |
| Bruttoetageareal i alt                  | 26.900 m <sup>2</sup> |
| Heraf på plint                          | 25.300 m <sup>2</sup> |
| Heraf i plint                           | 1.600 m <sup>2</sup>  |
| Bebyggelsesprocent                      | 362                   |
| Bruttoetageareal for erhverv            | 6.000 m <sup>2</sup>  |
| Bruttoetageareal for boliger (78 %)     | 20.800 m <sup>2</sup> |
| Heraf almene boliger                    | 8.500 m <sup>2</sup>  |
| Friareal, erhverv                       | 8 %                   |
| Friareal, boliger                       | 30 %                  |
| Heraf som fælles tagterrasse            | 39 %                  |

|                                  |                        |
|----------------------------------|------------------------|
| <b>I alt for underområdet II</b> | <b>Ca.</b>             |
| I alt grundareal                 | 38.200 m <sup>2</sup>  |
| I alt bruttoetageareal           | 184.300 m <sup>2</sup> |
| I alt bebyggelsesprocent         | 482                    |
| Bruttoetageareal bolig (20 %)    | 36.200 m <sup>2</sup>  |
| Krav til 25 % almene boliger     | 8.500 m <sup>2</sup>   |
| Friareal, bolig                  | 30 %                   |
| Friareal, erhverv                | 8 %                    |
| Friareal på tage udgør           | 24 %                   |

|                               |                        |
|-------------------------------|------------------------|
| <b>I alt underområde I+II</b> | <b>Ca.</b>             |
| I alt bruttoetageareal        | 209.800 m <sup>2</sup> |
| Bebyggelsesprocent            | 450                    |

#### *Byparken på plinten*

På plinten etableres ny grøn bypark i et sammenhængende landskab mellem de runde bygninger med adgang fra Tietgensbro, Bernstorffsgade og Carsten Niebuhrs Gade. Mellem bygningerne skabes byrum, lommeparker, nicher og forbindelser, der skaber mulighed for forskelligartet brug og byliv.

Byparken er forbeholdt bløde trafikanter, og beplantning og belægning disponeres, så der dannes naturlige gang- og cykelforbindelser, lommer til cykelparkering samt adgange til bygninger og plint. Beplantningen består af en variation af frodig bundvegetation og træplantninger i form af lundbeplantning, solitære træer samt flerstammede træer og buske. Beplantningen er varieret og robust i flere højder, og sikrer gode mikroklimatiske forhold ved at bryde vinden, lade solen komme igennem til opholds- nicher og nedbringe skalaen i byrummene.

#### *Banepromenaden*

Langs baneterrænet etableres en promenade til gående og cyklende. Promenaden indrettes med opholdszoner, og der skabes en forbindelse mellem Tietgensbro og Carsten Niebuhrs Gade. Promenaden kan knyttes til SEB via en ny bro og dermed til det grønne strøg.

#### *Pladسدannelserne*

De primære pladser er pladسدannelsen mellem Centralpostbygningen og randbebyggelsen og området mod baneterrænet, som danner en akse med kig til Glyptotekter, samt den centrale pladسدannelse mellem de runde bygninger med kig udover baneterrænet. Den centrale plads understøtter byliv med butikker, cafeliv og udeservering, mens akse understøtter kunst, og der er mulighed for afholdelse af større events. Der er planer om placering af et kunstværk eller anden installation som en gestus til Glyptoteket. Pladserne indrettes med faste og løse møbler, beplantning, vandelementer, cykelparkering og særlig effektbelysning.

#### *Den forsænkede have*

Den forsænkede have ligger i plinten, og knytter sig til Centralpostbygningen, mens promenaden knytter sig til baneterrænet. Der er en trappe, der leder ned til den forsænkede have fra plinten. Haven er et grønt opholdsrum med mulighed for udeservering og mulighed for at plante større træer.

#### *Byrummet langs Bernstorffsgade*

Langs randbebyggelsen indrettes et byrum med opstammede gadetræer, cykelparkering og fast inventar til offentligt ophold.





Ny sigtelinje til Glyptoteket fra plinten, hvor der indrettes en plads mellem den ny randbebyggelse og Centralpostbygningen. Pladsen udformes som et trappeanlæg og inviterer forbipassende ind og op i området: Illustration Lundgaard & Tranberg.



Promenaden indrettes med faste offentlige opholdsmøbler, cykelparkering, beplantede felter, der bl.a. skaber kantzoner med mulighed for løst inventar til udeservering. Illustration: Lunggaard & Tranberg.

## Lokalplanens og kommuneplantillæggets indhold

### Anvendelse

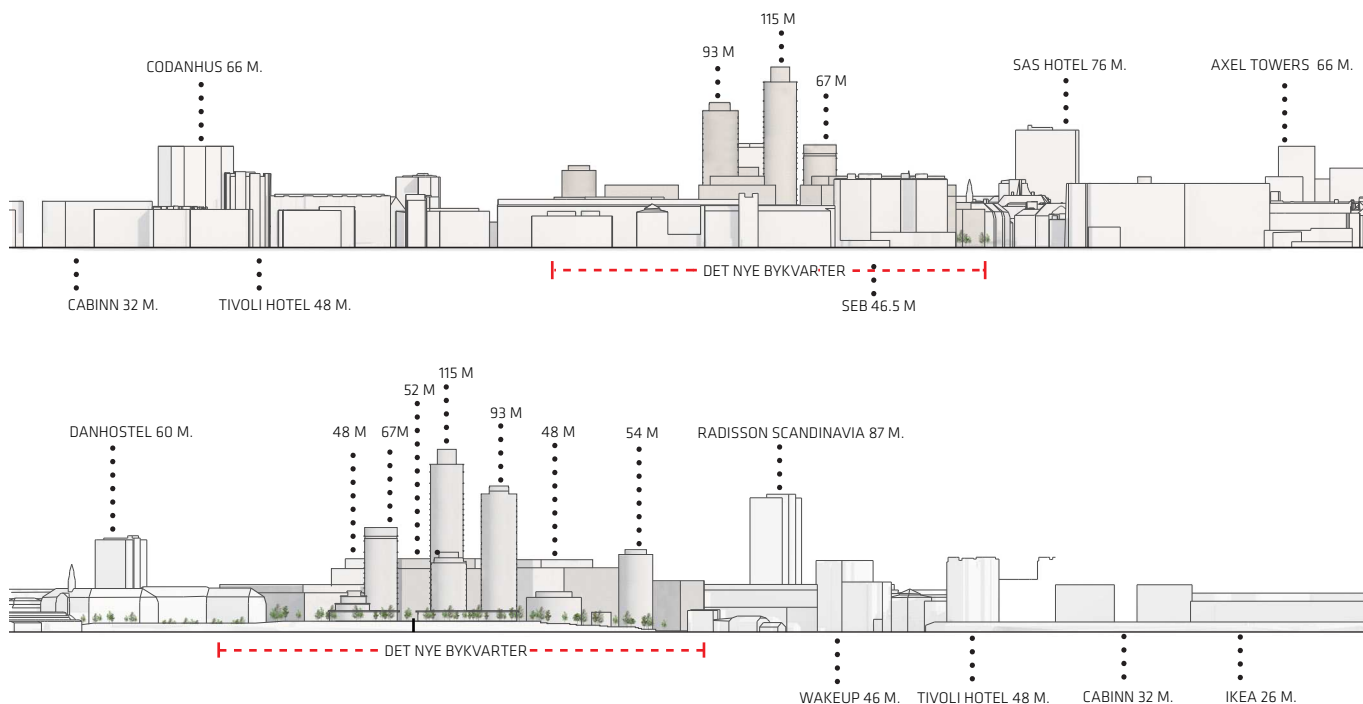
Området fastlægges til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Der er mulighed for kollektive anlæg mv.

Mellem 18 % og 20 % af etagearealet skal anvendes til helårsboliger, som vil kunne bidrage til, at aktiviteterne i området strækker sig over det meste af døgnet og være med til at skabe tryghed. 25% af boligerne skal være almene boliger.

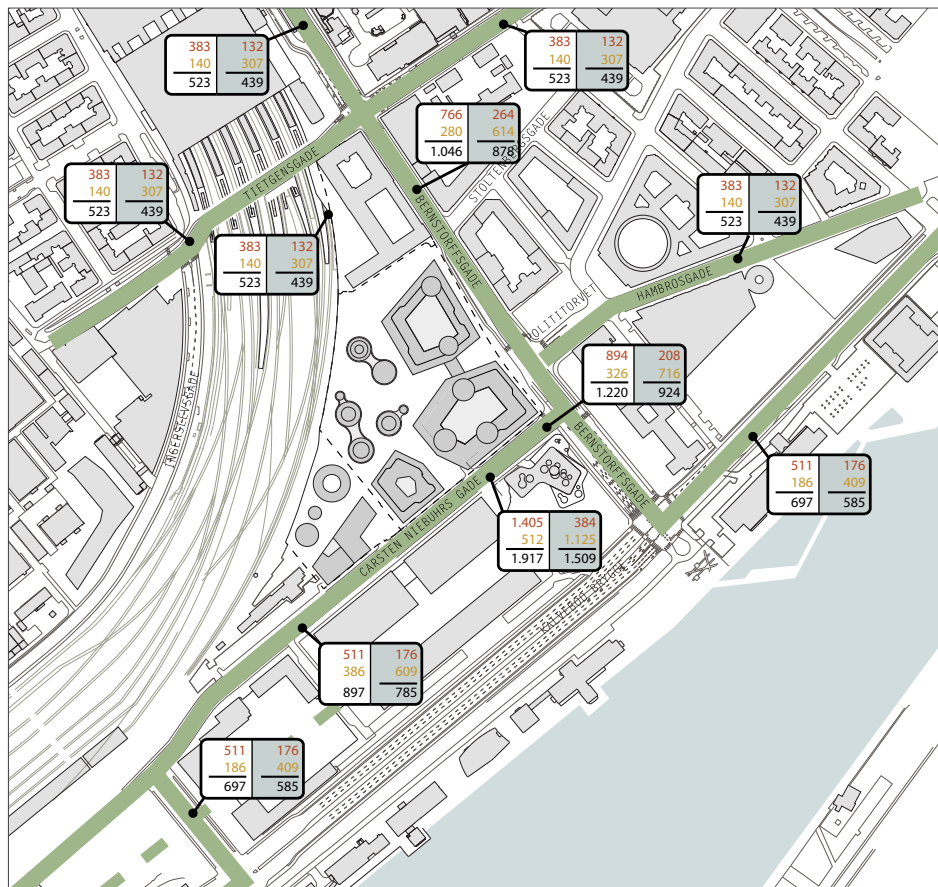
Der ønskes et fortættet og varieret byområde, hvor funktionernes placering tager hensyn til omgivelserne, til udsigter over byen og havnen samt til de tilstødende overordnede veje, således at der skabes et levende og attraktivt miljø.

### Bebyggelsens omfang

Med en maksimal bebyggelsesprocent på 450 og et grundareal på ca. 46.800 m<sup>2</sup> muliggøres nybyggeri med et etageareal på ca. 184.300 m<sup>2</sup>. Der fastlægges en bebyggelsesplan i overensstemmelse med beskrevne byggeønsker. I bestemmelserne indbygges en vis fleksibilitet med hensyn til højder.



Bygningshøjder. Øverst set fra inderhavnen. Nederst set fra Dybbølsbro. Illustration: Lundgaard & Tranberg.



CYKELTRAFIK

RØD Forventet Trafik til området

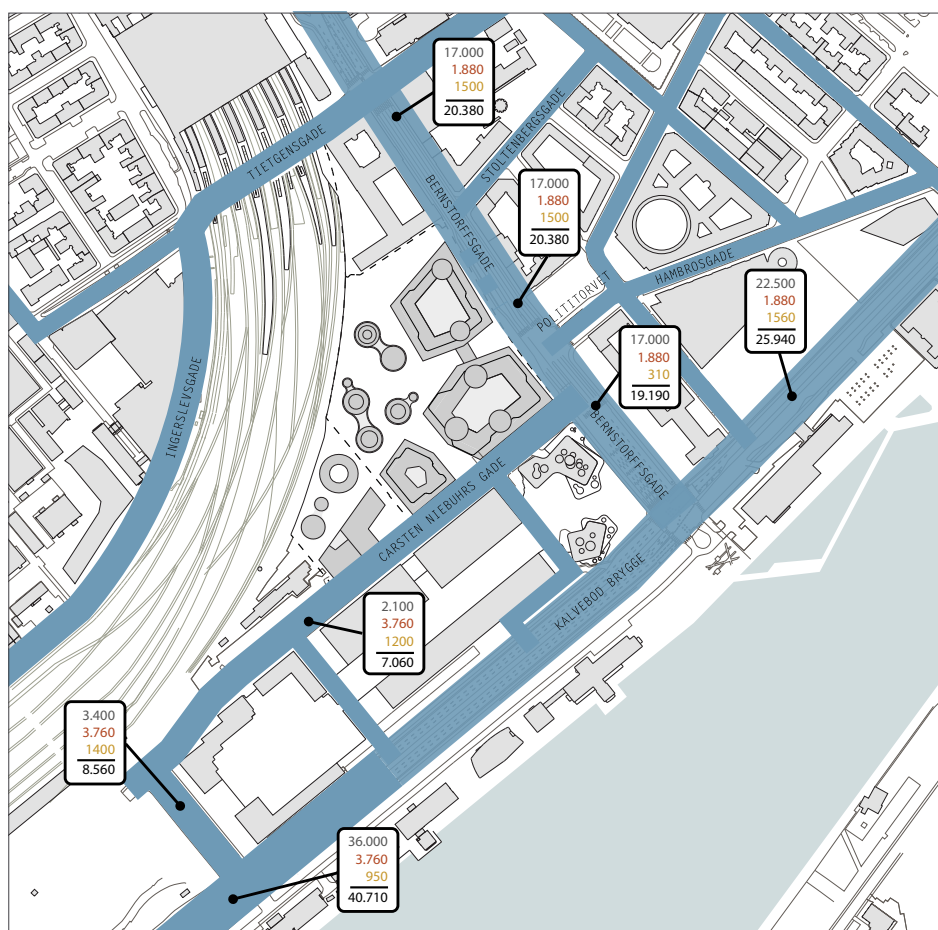
GUL Forventet Trafik fra området

SORT Samlet fremtidig

Målt over den travleste time: Morgen Eftermiddag

|        |             |
|--------|-------------|
| Morgen | Eftermiddag |
|--------|-------------|

Oversigt over fremtidig cykeltrafik. Illustration Lundgaard og Tranberg/COWI tilrettet af Københavns Kommune pba. tal oplyst fra COWI.



BILTRAFIK/ÅRSDØGNSTRAFIK

GRÅ Eksisterende Trafik

RØD Trafikstigning (Postgrunden)

GUL Trafikstigning (Øvrig byudvikling)

SORT Samlet fremtidig trafik

Oversigt over fremtidig biltrafik. Illustration Lundgaard & Tranberg/COWI tilrettet af Københavns Kommune pba. tal oplyst fra COWI.

## Infrastruktur

### Adgang

Der vil være niveaufri offentlig adgang til området for gående via Tietgensbro, Bernstorffsgade samt Carsten Niebuhrs Gade. Adgangen for biler og varelevering sker udelukkende via indkørsel til parkeringsanlæg fra Carsten Niebuhrs Gade. Cyklister vil både have adgang til den hævede plint og stisystemet langs baneterrænet fra Tietgensbro samt adgang til cykelparkeringskælder i plinten og fra indkørsel ved Carsten Niebuhrs Gade samt fra plinten.

### Forventet fremtidig trafik

De nye bebyggelser på området forventes at medføre øget trafik på de nærliggende gader. Området forventes at generere ca. 7.500 bilture pr. døgn, hvoraf ca. 3.750 kører ad Kalvebod Brygge, ca. 1.900 kører ad Bernstorffsgade mod nord og ca. 1.900 kører ad Bernstorffsgade mod syd. Den nuværende biltrafik er ca. 36.000 biler/døgn på Kalvebod Brygge og ca. 17.000 biler/døgn på Bernstorffsgade. Byggeriet medfører således en stigning i biltrafik på 10 %. Se illustrationen på side 10.

Den maksimale belastning af vejene vil være i myldretiden, som vil være mest koncentreret om morgenen og i øvrigt afhænge af de forskellige funktioner i bebyggelserne.

Det forventes ligeledes, at de nye bebyggelser vil tiltrække et større antal gående og cyklende bl.a. pga. nærheden til Københavns Hovedbanegård med kommende metrostation, det store antal arbejdspladser, beliggenheden i Indre By samt de nye pladser. Mange forventes at ankomme til området med kollektiv trafik eller på cykel. Det vurderes, at cyklister til området fordeles med 80 % til og fra Indre By (og Frederiksberg) og 20 % i retning fra og mod Fisketorvet.

Det vurderes, at bebyggelsen vil generere hhv. ca. 2.550 og ca. 900 cykelture til og fra området i morgenmyldretiden

og hhv. 850 og 2044 i eftermiddagsmyldretiden. Antallet og fordelingen af gående til og fra området forventes at være det samme som for cyklister. Se illustrationen side 10.

For at kunne håndtere den ovenfor beskrevne stigning i trafikmængde, og de ændrede trafikmønstre i lokalplanområdet, forventes der indgået en udbygningsaftale mellem grundejerne og kommunen om opgradering af infrastruktur anlæg, jf. afsnit 'Udbygningsaftale'.

### Stiforbindelser

Der etableres en Banepromenade til gående og cyklende mellem Tietgensbro og Carsten Niebuhrs Gade. Herfra vil der være flere forbindelser i byparken for gående og evt. cyklende, som skaber forbindelse til både Bernstorffsgade og Carsten Niebuhrs Gade.

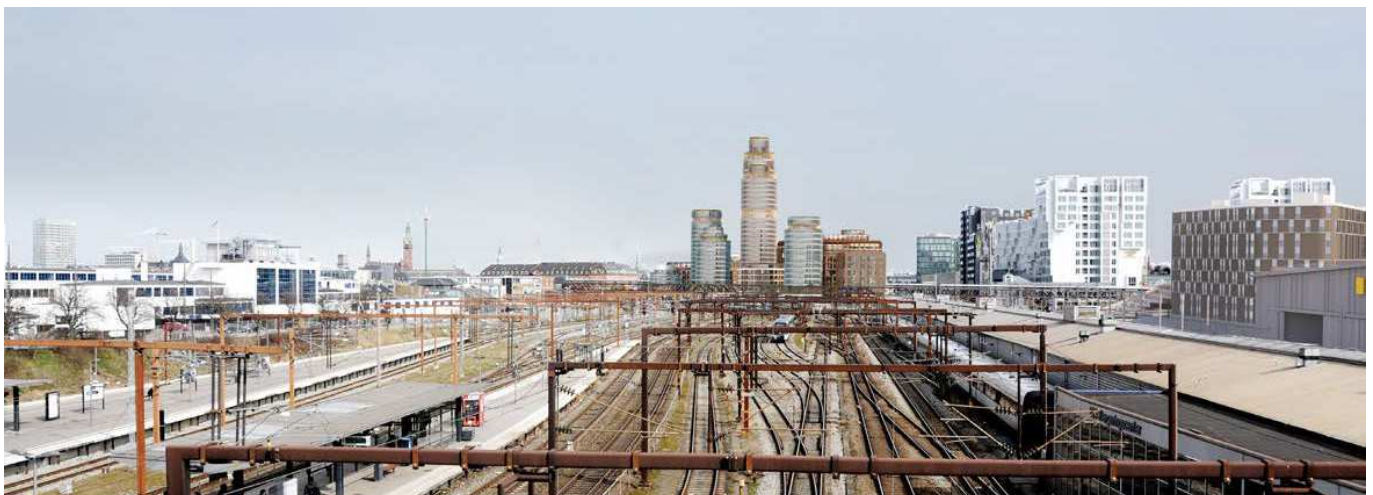
Der gives mulighed for at etablere en gang- og cykelbro over Carsten Niebuhrs Gade fra plinten til det grønne strøg ved SEB.

### Parkering

Der stilles krav til parkeringsdækning for byggeriet efter Kommuneplan 2015. Der fastlægges således 1 plads pr. 150 m<sup>2</sup> til biler og 4 pladser pr. 100 m<sup>2</sup> til cykler. Dette svarer til ca. 1.020 bil p-pladser og ca. 7.400 cykel p-pladser.

Derudover ønskes yderligere ca. 500 bil p-pladser for at kunne dække manglende p-pladser i området, herunder fra Tivolihuset. Det er vanskeligt at etablere parkering i forbindelse med nybyggeri og væsentlig anvendelsesændring, særligt i tætbyen, hvorfor der tillades 500 ekstra parkeringspladser.

Alle bilparkeringspladser skal placeres i plinten og i kælder, mens cykelparkeringspladserne skal anlægges med en fordeling på højst 20 % og mindst 5 % på plint/terræn. Cykelparkeringen skal placeres hensigtsmæssigt i forhold



*Perspektiv fra Dybbølsbro. De store runde bygninger forholder sig med deres store udstrækning til det store åbne baneterræn. Illustration: Lundgaard & Tranberg.*



Visualisering af domicilet mod Bernstorffsgade med gangbroen henover adgangsvejen til plinten. Illustration: Lundgaard & Tranberg



Visualisering af akse, der peger mod Glyptoteket, set fra Bernstorffsgade. Illustration: Lundgaard & Tranberg

til indgange til bebyggelse, og på plinten skal de integreres i byparkens beplantning og møblering.

### Bebyggelsens placering og udformning

#### Bebyggelsesplan

Den overordnede bebyggelsesplan er baseret på randbebyggelse mod gaderne, som definerer gaderummene og samtidig lægger sig op ad den eksisterende karrébebyggelse langs Bernstorffsgade. Facaderne opdeles, så bygningsvoluminerne ikke fremstår massive. De skal fremstå inviterende med store glaspartier. Der vil være et særligt fokus på sammenhængen mellem randbebyggelsen og den bevaringsværdige Centralpostbygning mod gaden. Bl.a. trækkes tagetagen tilbage. Randbebyggelsen trækkes desuden tilbage langs Bernstorffsgade, så der kan anlægges et urbant byrum foran bygningen til terrorsikring, ophold, træer og cykelparkering.

På arealet på plinten muliggøres Byhaven, som en organisk plads med op til syv runde bygninger, pladsdannelser, opholdssteder og stisystemer. I plinten muliggøres parkeringsanlæg. De høje tårne vil kunne ses fra både Københavns Hovedbanegård og Københavns Inderhavn.

#### Friarealer og byrum

Der gives mulighed for, at op til 20% af friarealet for område II kan placeres på tag som fælles tagterrasser.

I Byparken på plinten plantes græs, træer m.m., og der etableres byrum og et stisystem. Stisystemet danner en promenade langs banen og skaber sammenhæng gennem området og mellem bygningerne videre til de omkringliggende gader. Da byparken er placeret på plinten ca. 5 m over terræn, vil adgangene fra de omkringliggende gader være suppleret med forskellige typer ramper udformet, så der sikres gode forhold for gangbesværede til og fra området. Der indrettes tre pladser i byparken. Den forsænkede

have mellem banepromenaden og Centralpostbygningen, akse mod Glyptoteket og den centrale plads mellem de runde bygninger. Byrummene er udlagt på baggrund af sol- og vindstudier, så de er placeret, hvor der er optimale forhold til ophold. Den forsænkede have udlægges i forbindelse med det ny hotel i Centralpostbygningen og vil være et frodigt og roligt byrum. Akse er områdets hovedankomst og skaber visuel og fysisk sammenhæng til Glyptoteket, og der plads til forskellige events. Den centrale plads er områdets primære byrum til udeservering, butikker mv. Derudover er der indlagt små lommeparker og nicher til leg og ophold samt mulighed for taghaver og tagterrasser.

### Bæredygtighed

#### Mikroklima

Der er udarbejdet en vindanalyse, som kortlægger de fremtidige vindforhold på Postgrunden. Analysen er foretaget ved hjælp af vindtunneltests. Analysen er foretaget med en vurdering af det forventede fremtidige aktivitetsniveau samt beplantningsstrategien på området. Postgrunden er generelt eksponeret for vinde fra vest og sydvest grundet banelegemets udformning, og især den centrale plads og områder i slipstrømmen nordøst for tårnene vil være eksponeret. Vindhastigheden vil ofte overskride 5 m/s grundet eksponeringen mod banelegemet samt bygningsgeometrien, og beplantningen skal derfor udformes på en måde, så der opnås det bedst mulige vindmiljø på de områder, der er udlagt til ophold af længere eller kortere tids varighed. Aktiviteterne tilpasses mikroklimaet, og byrum til længere tids ophold skal etableres i områder af høj mikroklimatisk kvalitet.

Vindanalysen kortlægger områder, der har stor vigtighed for opnåelse af et godt vindmiljø, og beplantningen skal udformes med særligt fokus på at bryde vinden i alle vegetationshøjder. Der etableres to læhegn i højden 1,5 – 2 meter på



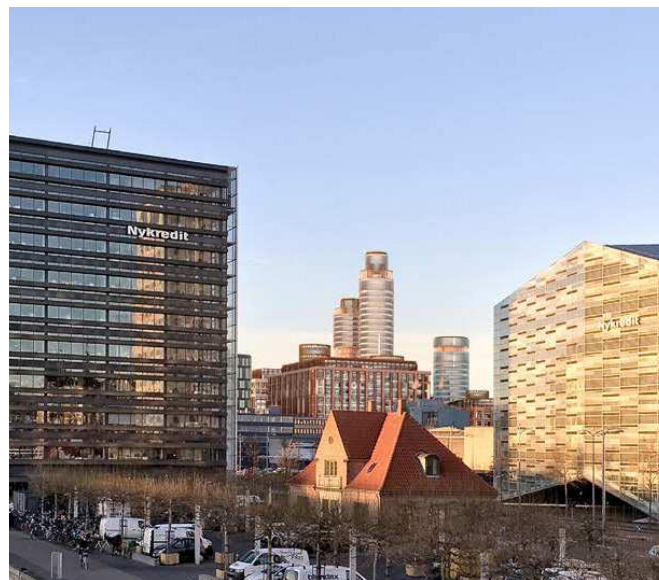
Visualisering af forslag til facade på en af de runde tårnbygninger.  
Illustration: Lundgaard & Tranberg.

tagterrasserne mellem tårnene ved Postpladsen for at sikre, at de kan bruges til ophold af kortere tids varighed.

Der etableres opholdsarealer i solfyldte områder.

#### Klimasikring/LAR

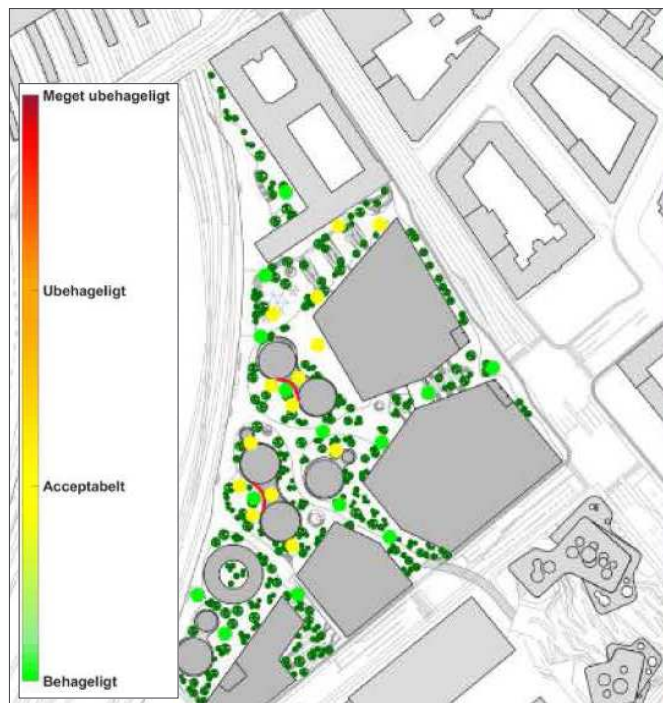
Der beplantes så det vand, som rammer bedene, vil blive forsinket, før det afledes sammen med det øvrige overfla-



Visualisering af projektet set fra Langebro.  
Illustration: Lundgaard & Tranberg.

devand. Ved mindre voldsom regn vil vandet, som rammer de beplantede arealer, fordampe.

Grønne tagarealer vil have en begrønningsgrad, som vil bidrage til at forsinke samt fordampe nedbør. Der arbejdes for en integreret kunst- og LAR-installation på Kulturpladsen. Installationen tænkes som en kombination af midlertidige vandspejl under skybrud og et centralt



Vurdering af vindmiljøet i de udendørs opholdsområder. I de gule prikker er vindmiljøet vurderet til at være acceptabelt og i de grønne prikker er vindmiljøet vurderet til at være behageligt. Det anbefales at opsætte to læhegn på 1,5-2 m på tagterrasserne imellem tårnene (markeret med rødt). Lægning fra beplantning og fremtidigt aktivitetsniveau er taget med i vurderingen.  
Illustration: Svend Ole Hansen Aps.



En vurdering af de områder, der har stor betydning for at opnå et behageligt eller acceptabelt vindmiljø (markeret med pink skravering). I disse områder skal der være ekstra fokus på lægivende eller vindbrydende beplantning.  
Illustration: Svend Ole Hansen Aps.

kunstelement, der fungerer både som vandkunst og 'overløb', der kan føre overskydende vand ved skybrud til et muligt forsinkelsesbassin i plinten.

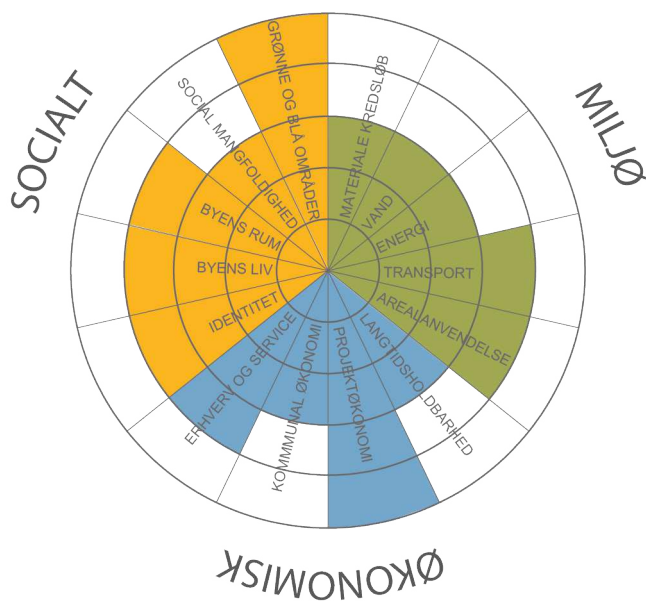
Vand kan ved skybrudssituationer opstives midlertidigt på terræn i lunger tiltænkt dette.

### Bæredygtighedsværktøj

I bæredygtighedsværktøjet vurderes projektet ud fra 14. hensyn. Der afgives en score fra 1 - 5 for hvert hensyn, hvor 3 er standard og understøtter den vedtagne politik i Københavns Kommune, og 5 gives for innovative og optimale løsninger. Se bæredygtighedsrosetten herunder.

#### Social bæredygtighed

Lokalplanområdet bliver tænkt sammen med en grøn sti-forbindelse og sikrer adgang til de attraktive blå områder i Københavns Havn. Der arbejdes med 25 % almene boliger, som sikrer social mangfoldighed, og derudover stilles der krav til friarealer af høj kvalitet. I området er der arbejdet med at kortlægge og tilpasse aktiviteter, så niveauet passer til det mikroklimatiske miljø. Komfortmæssige betragtninger har skabt grundlag for at placere ophold i områder af høj mikroklimatisk kvalitet med behageligt vindmiljø og mulighed for sol. Promenaden langs banen inviterer til bevægelse og sikrer lange kig ud over København og banelegemet. Lokalplanen sikrer udadvendte funktioner i stueetagen med aktive facader, og der er generelt fokus på aktivitet og liv i området. Den gamle Centralpostbygning bevares og vidner om tidligere aktiviteter på området. Lokalplanen muliggør erhvervsbyggeri centralt samt en stærk arkitektonisk identitet i området i form af fremtidige pejlemærker. Der arbejdes med midler-



Bæredygtighedsrosetten visualiserer, hvordan projektet for lokalplanområdet henholder sig til de 14 bæredygtighedshensyn. En score på 3 er standard og understøtter den vedtagne politik i Københavns Kommune, og 5 gives for innovative og optimale løsninger. Illustration: Københavns Kommune

tidighed både i det færdige projekt og mellem de forskellige byggefaser, så der hele tiden er aktivitet i området.

#### Økonomisk bæredygtighed

Den økonomiske bæredygtighed sikres ved at skabe et nyt attraktivt og stationsnært område med arbejdspladser, boliger og publikumsorienterede funktioner, heriblandt handel. Det nye grønne byområde bliver en del af fremtidige infrastrukturelle forbindelser og tilfører yderligere kvalitet til byen.

#### Miljømæssig bæredygtighed

Lokalplanen sikrer en god arealanvendelse og muliggør tæt og højt byggeri samt en god balance mellem boliger og erhverv. Nærheden til Hovedbanegården er udnyttet i forbindelser med erhverv, hotel, detailhandel og boliger. Den motoriserede trafik håndteres i plinten og sikrer gode og sikre forhold for bløde trafikanter med sammenkoblingen til det grønne strøg. Det meste af området er befæstet, og regnvand søges genanvendt til vanding i videst muligt omfang, og som minimum til toiletskyl og maskinvask.

Der arbejdes mod 20 % begrønning i byrummet, som er med til at sænke UHI-effekten. Den eksisterende Centralpostbygning bevares og renoveres, og der undgås derved udledning af CO<sub>2</sub>, som er bundet i konstruktionen.

### Kommuneplantillæg

#### Rammer

Kommuneplantillægget sammenlægger Centralpostbygningen, Postterminalen og DSB's ejendom til en serviceerhvervsramme (S3\*) med en maksimal bebyggelsesprocent på 450, et krav til friareal for erhverv på 8 % og krav til friareal for bolig på 30 % samt mulighed for at bygge i en højde på op til 115 m.

I kommuneplantillægget medtages også en ændring i rammeområdet til serviceerhverv på modsatte side af Carsten Niebuhrs Gade, som bl.a. omfatter en del af den aktuelle DSB ejendom. Her ændres bebyggelsesprocenten fra 150 (S2\*) til 185 (S3\*). Hensigten med ændringen er at sikre, at indholdet af den hidtidige lokalplan nr. 403 for Rigsarkivet for området kan opfyldes samt muliggøre nye ændringer til at skabe et homogent erhvervsområde langs Kalvebod Brygge. De nye rammer kan ses på kort side 22.

#### Detailhandel

Der udlægges endvidere et nyt lokalcenter til detailhandel på Centralpostbygningens og Postterminalens ejendomme for at støtte bylivet omkring det kommende hotel og de centrale byrum i området. Iht. Planloven må området maksimalt indeholde 3.000 m<sup>2</sup> butiksareal.

#### Forudgående høring

Der har i henhold til Planlovens § 23c været afholdt en forudgående offentlig høring om intentionerne i forslaget til kommuneplantillæg og VVM for Postterminalen i

perioden 9. januar til 27. februar 2016. Høringssvarene, der blev behandlet af Borgerrepræsentationen i forbindelse med startredegørelsen den 22. september 2016, gav ikke anledning til ændringer i intentionerne for det foreslåede kommuneplantillæg.

## Udbygningsaftale

Planlovens § 21b åbner mulighed for, at en grundejer kan tage initiativ til en frivillig aftale med kommunen om at bidrage til udbygningen af infrastruktur i de tilfælde, hvor grundejeren finder det hensigtsmæssigt i forhold til udnyttelse af sin ejendom.

Københavns Kommune har modtaget en opfordring fra grundejerne om at indgå en frivillig udbygningsaftale. Parternes dialog har udmøntet sig i et udkast til en aftale om infrastrukturanlæg.

Ved aftalen forpligter grundejerne sig til at etablere følgende anlæg, som er fastlagt i eller er en følge af lokalplanen:

- Signalregulering af krydset Bernstorffsgade/Carsten Niebuhrs Gade
- Omlægning af Carsten Niebuhrs Gade med tilkørsler til lokalplanområdet
- Omlægning af busstoppested på Bernstorffsgade
- Omlægning af krydset Bernstorffsgade/Kalvebod Brygge
- Omlægning af krydset Arni Magnussons Gade/Kalvebod Brygge.

## Miljøforhold

### VVM og MPP, Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Københavns Kommune har truffet afgørelse om, at projektet på Postgrunden er VVM-pligtigt iht. VVM-bekendtgørelse nr. 1184 af 6. november 2014 (Bekendtgørelse om

vurdering af visse offentlige og private anlægs virkning på miljøet (VVM) i medfør af lov om planlægning). Samtidig er det vurderet, at lokalplan samt tillæg til Københavns Kommuneplan 2015 skal miljøvurderes iht. Lov om miljøvurdering af planer og programmer LBK nr. 1533 af 10. december 2015 (herefter MPP).

Miljøvurdering og VVM-redegørelse er udarbejdet som et samlet dokument (miljørapport), og er udarbejdet parallelt med hhv. lokalplan og kommuneplantillæg og offentliggjort samtidig med planforslagene.

Et dybdegående resume af miljørapporten kan læses i Miljørapportens ikke-tekniske resume. Et uddrag er beskrevet herunder:

### Trafik og adgangsforhold

Nedrivning af den eksisterende postterminalbygning vil medføre, at der kører flere lastbiler til og fra området. I driftsfasen vil det nye byggeri medføre, at trafikken fra personbiler vil stige. Samlet forventes en 10 pct. stigning af biltrafikken omkring området. For at afbøde den trafikal påvirkning skal der gennemføres styring af trafiksignaler, tilpasning og etablering af svingbaner samt sikring af forhold for cyklister.

### Støj i anlægsfasen

Anlægsfasen af nyt bykvarter vil medføre flere støjende arbejdsprocesser fx nedrivning, udgravning af byggegrube, nedvibrering og ramning af spuns, støbning af fundamenter samt transport af materiel til og fra byggepladsen. Der vil være perioder i anlægsfasen, hvor beboere på Bernstorffsgade støjbelastes. Støjgenerne begrænses gennem arbejdstilrettelæggelse, således at de mest støjende arbejder fx. ramning af pæle og installering af forboret spuns langs byggegruben kun vil blive udført i dagtimerne dvs. fra 8-17 på hverdage. Mindre støjende arbejder vil kunne



Visualisering af randbebyggelsen og tårnene set fra Bernstorffsgade/Vesterbrogade. Illustration: Lundgaard & Tranberg.



Modelfoto af projektet set fra Ingerslevsgade. Illustration: Lundgaard & Tranberg.

foregå i døgndrift. Der etableres et tæt byggehegn, der giver en støjdæmpende effekt. Naboer til byggepladsen vil blive orienteret om særligt støjende aktiviteter.

#### Vibrationer

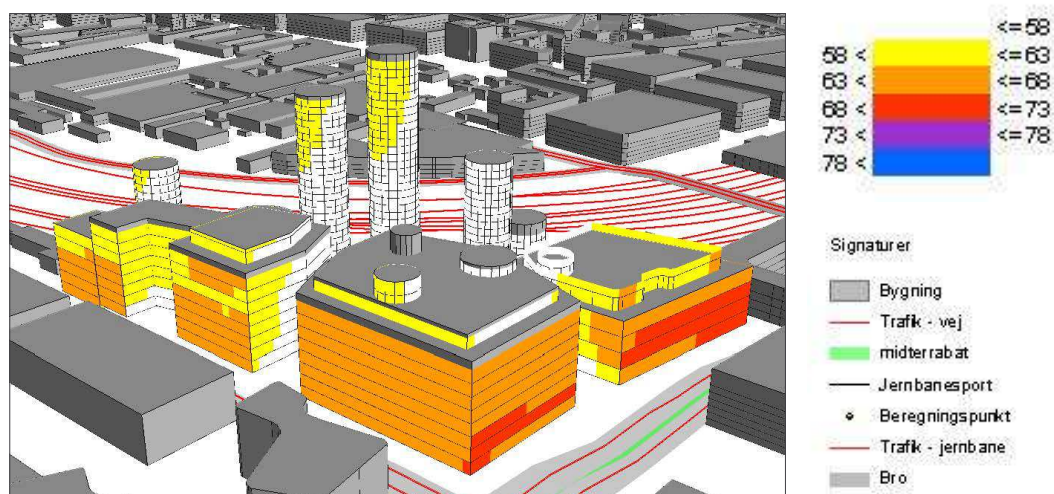
I anlægsfasen vil der være risiko for bygningsskader på Centralpostbygningen som følge af vibrationer ved etablering af spuns. Bygningen er vurderet som bevaringsværdig og hermed kategoriseret som særlig følsom overfor vibrationer. Denne risiko bliver afværget i anlægsfasen. Der vil desuden kunne forekomme perioder med overskridelser af de anbefalede grænseværdier for vibrationskomfort i enkelte nabobygninger. Overskridelserne er tilknyttet anlægsaktiviteterne vibrering, ramning og boring af spuns/pæle. Afværgeforanstaltninger af miljøpåvirkningerne sker ved at begrænse antallet af overskridelser, fx ved at ændre anlægsmetoden til den mindst belastende, hvis teknisk muligt.

#### Luftkvalitet og udledninger

I anlægsfasen vil der være en lokal påvirkning af luftkvaliteten på grund af mere tung trafik og støvende aktiviteter på byggepladsen. Påvirkning af støv fra anlægsarbejdet kan reduceres væsentligt ved brug af almindelige afværgeforanstaltninger, som vanding af køreveje, afskærmning af støvende aktiviteter, hastighedsbegrænsninger m.m. I driftsfasen vil der være en påvirkning af facaden på den højeste bygning på grund af røg fra HC Ørstedsværket på de etager, der ligger over kote 98 m. Derfor må der ikke være boliger og udendørs opholdsarealer i bygninger over denne højde. Luftforureningen fra togtrafik vurderes ikke at være et problem for den fremtidige bebyggelse, da udledningerne ligger under EU-direktivets grænseværdier for  $PM_{2,5}$  og  $NO_2$  samt  $NO_x$ .

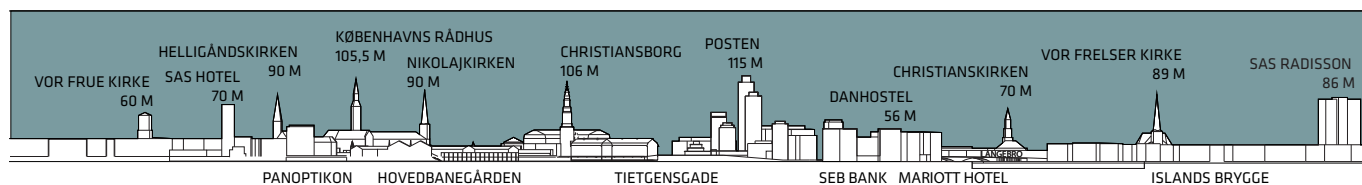
#### Byrum og visuelle forhold

Nedrivning af den eksisterende postterminal og etable-



Teknisk tegning, der illustrerer støjbelastningen fra vejtrafikken på projektets facader. Illustrationen er ikke udtryk for de eksakte højder, men angiver en principiell støjbelastning. Eksakte støjeregninger vil blive foretaget i forbindelse med byggesagen. Illustration: COWI.





Skyligne der viser, hvordan projektets tårne falder ind med byens tårne og spir. Illustration: Lundgaard & Tranberg.

ring af det nye bykvarter med bygninger op til 115 meter vil have væsentlig visuel påvirkning set langt væk fra og fra nært hold. Når bykvarteret står færdigt og er blevet taget i brug, vil det indeholde en ny bypark med pladser og aktive og åbne facader. Visuelt vil der i anlægsfasen være en væsentlig påvirkning set fra Vesterbrogade, Tietgensbro, Dybbølsbro, Haveforeningen Nokken, Islands Brygge, Langebro, Knippelsbro og Bryggebroen. I driftsfasen vil det nye bykvarters tårne, set langt væk fra, være synlige i store dele af Indre Bys skyline som nye pejlemarker i byen. Den nye hævede bypark vil skabe adgang til et nyt byrum på et hævet plateau, der fra gaden vil opleves som trapper, ramper og grønne beplantningselementer. Samlet set vurderes den nye bydel at bidrage med visuel variation, udadvendte aktiviteter, detaljerigdom og naturudtryk. Afværgeforanstaltninger for vindkomfort i form af strategisk placeret beplantning og udpegede læhegn bør fastholdes. I sammenhæng med andre projekter i området vil den nye bydel bidrage til nye bymiljøer og funktioner, som ikke tidligere har været tilgængelige i nærområdet.

#### Befolkning og sundhed

Den største påvirkning af befolkning og sundhed ses i driftsfasen, hvor arealanvendelsen ændres markant og medfører nye boliger, offentlig adgang samt forbindelse til og fra de omkringliggende byområder. Dette øger antallet af brugere, trafikanter og beboere i området. Som en kumulativ effekt forventes det, at projektet sammen med IKEA-varehuset ved Kalvebod Brygge vil bidrage til at øge det rekreative potentiale knyttet til projektområdet.

#### Jordbundsforhold

Postgrunden er kortlagt på vidensniveau 2, hvor en forurening er dokumenteret. Det er forholdsvis store mængder jord (ca. 464.000 tons), der skal bortgraves og køres væk fra grunden i forbindelse med byggeriet.

#### Grundvand

Ved udgravning til kælder, elevatorskakte, pumpestationer mv. skal der udføres en midlertidig grundvandssænkning i byggegruben.

#### Overfladevand og klimatilpasning

I anlægsfasen forventes det, at overfladevand inden for projektområdet opsamles og gennemgår en mekanisk rensning, inden det ledes til kloak og videre ud i Københavns Havn. I anlægsfasen vil HOFORs hovedkloakledning, der går gennem projektområdet, blive omlagt. Når Postgrunden er bebygget, håndteres spildevand, vejvand

og tagvand efter de gældende retningslinjer og myndighedskrav. Dette omfatter bl.a. etablering af grønne arealer, taghaver, regnvandsbede og vandtanke på grunden.

#### Affald og ressourcer

Under anlægsfasen vil der blive genereret affald fra nedrivning og anlæg af det nye byggeri. Affaldet vil blive håndteret efter gældende lovgivning, og der vil ikke være behov for afværgeforanstaltninger i forbindelse med affaldshåndtering i nedrivnings- og anlægsfasen. Når byggeriet er færdigt forventes det, at der ikke vil være behov for særlige foranstaltninger i forhold til affald. Det bør sikres, at så store mængder som muligt udsorteres til genanvendelse og nyttiggørelse.

#### Trafikstøj

Bebyggelsen er opbygget på en måde, så der skabes en massiv afgrænsning mod vejstøjen fra Bernstorffsgade og Carsten Niebuhrs Gade. De udendørs friarealer er derved skærmet fra de tydeligste kilder. Der er udarbejdet en analyse af trafikstøjniveauet på Postgrunden. Støjberegningerne på opholdsarealerne på terræn er sat til 1,5 m.o.t. Illustrationerne på side 16 nederst, og 18 øverst, viser støjbelastningen for vejtrafik ved den planlagte bebyggelse.

#### Vejtrafik

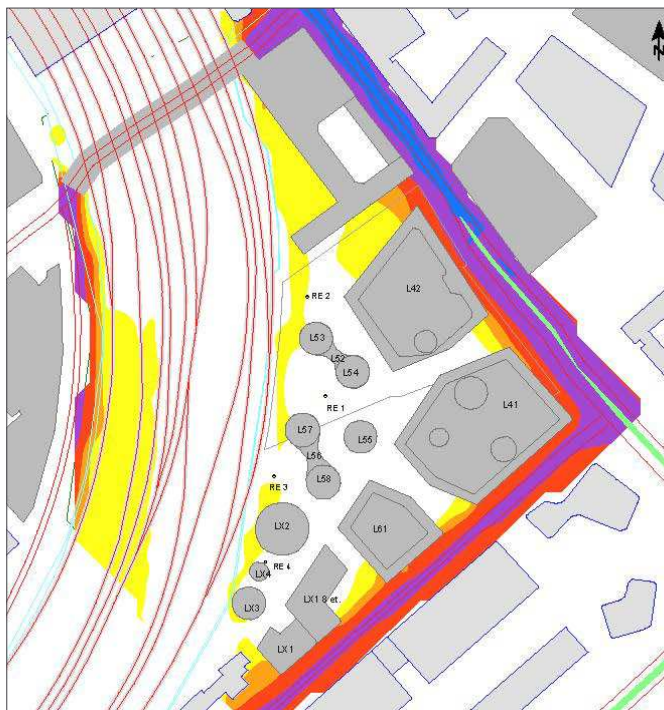
Af støjrapporten fremgår, at støjniveauet vil overstige 58 dB fra vejtrafik på dele af friarealet. Trafikstøjen på plinten vil hovedsageligt komme fra Ingerslevsgade og Tietgensbro. På kulturpladsen og på friarealerne mellem randbebyggelsen vil støjen komme fra Bernstorffsgade og Carsten Niebuhrs Gade. Det fremgår af rapporten, at flere facadearealer er eksponeret for trafikstøj over 58 dB.

#### Jernbanetrafik

Støjniveauet for den sydvestlige del af plinten og på flere facadearealer vil være over 64 dB pga. jernbanetrafik. Området kan forventes at være påvirket af støj fra bremsehvin og kurveskrig. Disse støjniveauer er ikke beregnet i rapporten, da lyden er høj, men oftest kortvarig og tilfældig. Det vurderes, at bremsehvin og kurveskrig giver anledning til en mindre støjgene.

#### Opholdsarealer på plinten

Opholdsarealerne på plinten skal placeres og indrettes, så de overholder støjkravene på maksimalt 58 dB fra vejtrafik og 64 dB fra jernbanetrafik. For at maksimere den akustiske komfort på opholdsarealerne anbefales det at arbejde med naturlige lydskilder i uderummet i form af vindens



Støjbelastningen fra vejtrafikken på Ingerslevsgade på Postgrunden. Illustration: COWI.

rislen i løvfældende træer, rislen fra mindre vandelementer eller sikring af komfort i udendørs opholdszoner, der inviterer til samtale.

#### Indendørs ophold

Støjskærme vil være sekundære løsninger, som ikke vil kunne løse hele støjbelastningen tilstrækkeligt, og kravene til det indendørs støjniveau i bygningerne skal primært kunne opfyldes i facaden. Kravet til det indendørs støjniveau med lukkede vinduer er på 33 dB for boliger, og det forventes, at det indendørs støjkrav til boliger med åbne vinduer på 46 dB fra vejstøj og 52 dB fra jernbanestøj kan opfyldes ved at integrere særlige lyd-isolerende vinduesløsninger, som kan åbnes.

#### Vibrationer

Vibrationsundersøgelsen viser overskridelser af grænseværdierne for vibrationskomfort angivet i 'Forskrift for visse miljøforhold ved midlertidige bygge- og anlægsarbejder i Københavns Kommune', Center for Miljø, oktober 2012, som tager udgangspunkt i Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier Orientering fra Miljøstyrelsen nr. 9/1997, 'Lavfrekvent støj, infralyd og vibrationer i eksternt miljø'. Nødvendig vibrationsdæmpning skal indarbejdes.

#### Jordforurening

Matriklerne UV1654, UV1690 og UV1501 er forurenede på vidensniveau 2.

På matr. UV1654 er undersøgt for forurening i jord, vand og poreluft omkring kendte kilder, som fx olieudskillelere og tidligere værksteder. Omkring disse kilder er der konstateret hhv. olieforurening (afgrænset vertikalt) og forurening med olieprodukter og chlorerede opløsningsmidler. Det generelle forureningsbillede fra den indledende miljøundersøgelse er, at der i de terrænnære jordlag, bl.a. omkring kilder, er konstateret forurening med kulbrinter, PAH'er og tungmetallerne bly og cadmium. De dybereliggende jordlag er overvejende konstateret rene.

Der foreligger ikke nogle konkrete forureningsoplysninger for de enkelte matrikler UV1690 og UV1501.

#### Kystnærhedszonen og de kystnære dele af byzonen

Området ligger i den kystnære del af byzonen. På grund af de mellemliggende bebyggelser og anlæg opfattes området imidlertid ikke som en del af kysten. Nederst på siden er der en visualisering fra Islands Brygge, så man kan se byggeriet henover havnen.

#### Bevaringsværdige bygninger

Centralpostbygningen blev opført i 1910-12, og markerer grænsen mellem borgerskabets København og arbejder-



Den nye bebyggelse fremstår som pejlemærke. Set fra Bryggebroen. Illustration Lundgaard & Tranberg.



Foto fra et gammelt postkort af 'Den ny Postgaard'.  
Illustration: Ukendt.



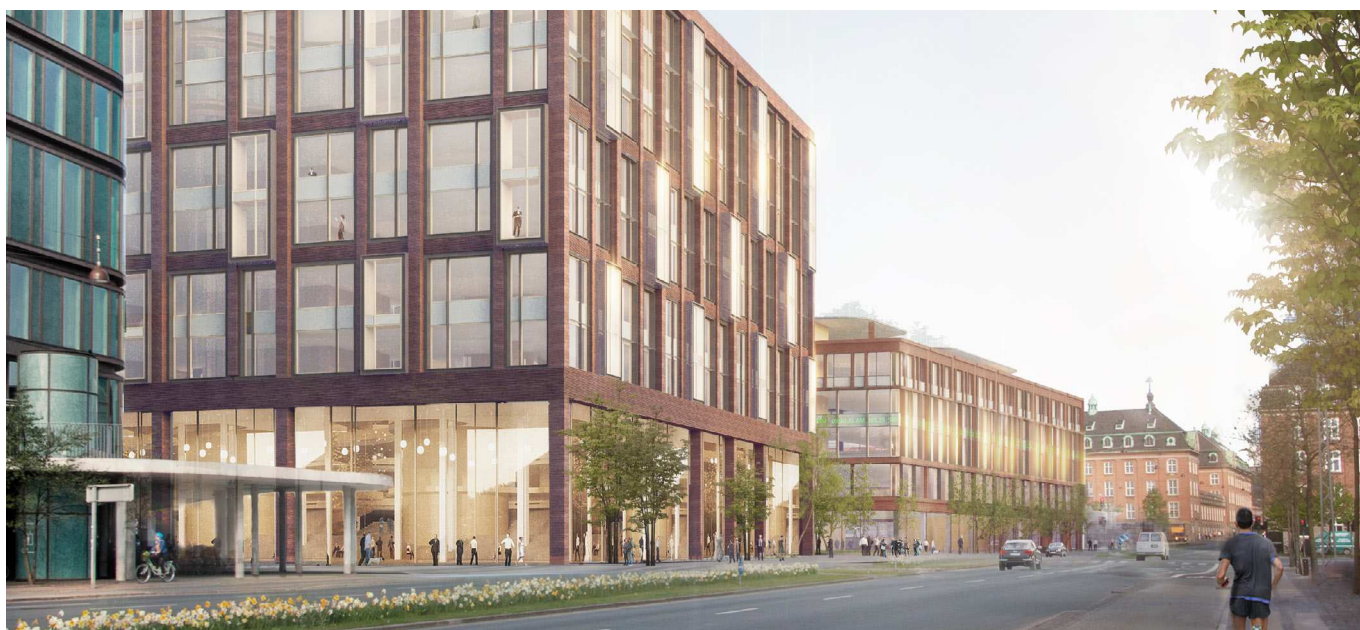
Bygningen er det eneste motiv, der har prydet et frimærke to gange. Her fra 100 året i 2012. Illustration: Post og Telemuseet.

nes Vesterbro. På dette område opførtes i løbet af få år tre monumentale bygninger, Vestre Elektricitetsværk, Hovedbanegården og 'Centralpostbygningen'. De to sidste er opført af Arkitekt Heinrich E.C. Wenck (1851-1936). Toget var blevet postens foretrukne transportmiddel, og posten var Statsbanernes største kunde. 'Centralpostbygningen' rummede både postens hovedadministration og var det største postkontor i landet. Stilen betegnes nationalromantisk-nyklassicistisk, og det imponerende palæ gemmer lige så mange etager under gadeniveau som over.

Centralpostbygningen er i Kommuneplan 2015 udpeget som bevaringsværdig. I lokalplanen er der indskrevet bestemmelser, der sikrer, at etablering af ny anvendelse af Centralpostbygningen sker under hensyntagen til bygningens bevaringsværdier, så bl.a. udvendige bygningsdele kun kan omdannes ud fra samme principper, som eksisterende udformning.



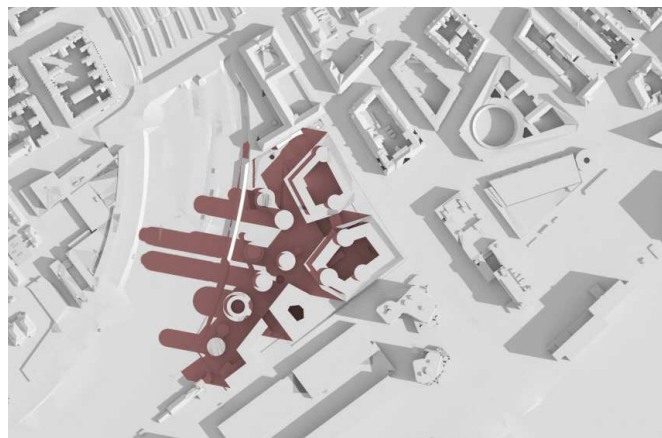
Centralpostbygningen. Posten satte sit nye domicil på landets første egentlige motivfrimærke i indvielsesåret 1912.  
Illustration: Kulturstyrelsen.



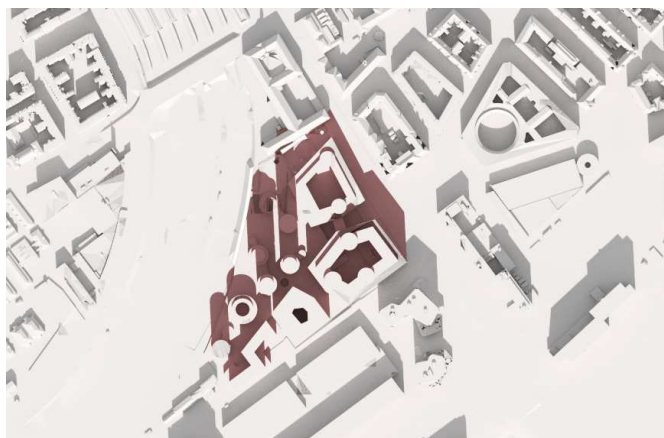
Centralpostbygningen i sammenhæng med den ny bebyggelse set fra havnen. Illustration Lundgaard & Tranberg.



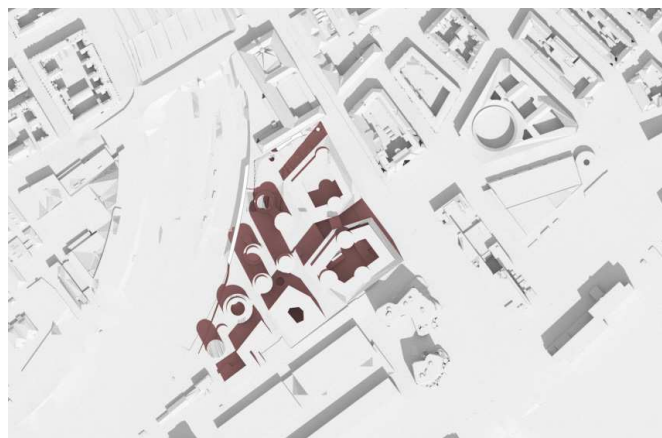
21. marts kl. 9.00



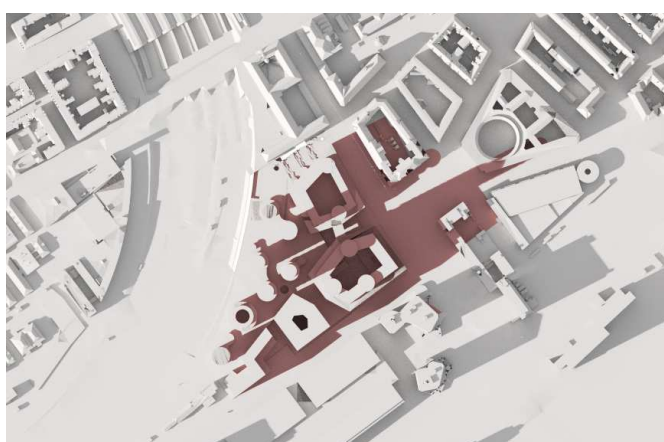
21. juni kl. 9.00



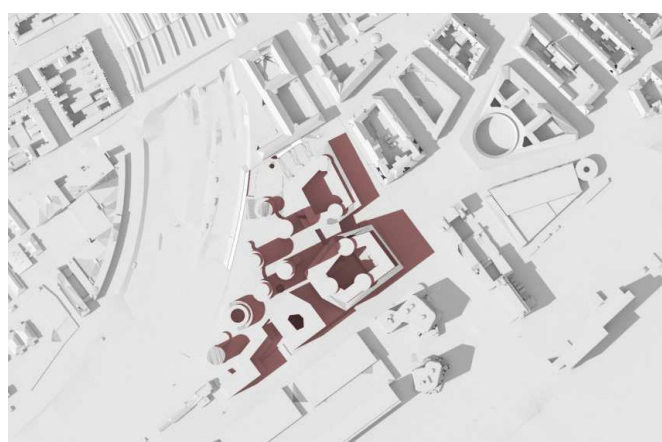
21. marts kl. 12.00



21. juni kl. 12.00



21. marts kl. 16.00



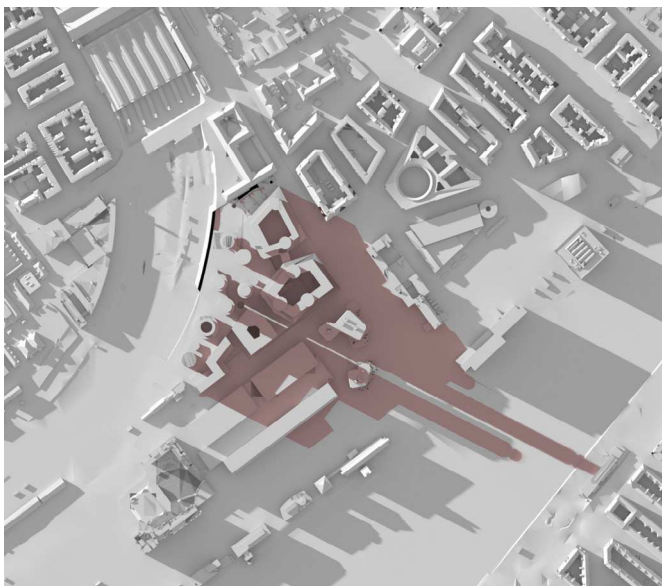
21. juni kl. 16.00

## Skyggediagrammer

I marts ligger størstedelen af områdets opholdsarealer i skygge om formiddagen, mens de ligger i sol i juni. Kl. 12 i marts er skyggerne kortere, og der er derfor pletvist opholdsområder, der ligger i sol, og i juni ligger hele området stort set i sol, mens facaden mod Bernstoffsgade nu ligger i skygge. I juni kl. 16 ligger opholdsarealer stadig i sol. Ligeledes ligger dele af facader ind mod opholdsarealer i sol, dog sender de høje runde tårnhuse skygger på de øvrige facader. Facader ud mod både Carsten Niebuhrs Gade og Bernstoffsgade ligger nu i skygge. Det vurderes, at der er tilfredsstillende sol på opholdsarealerne.



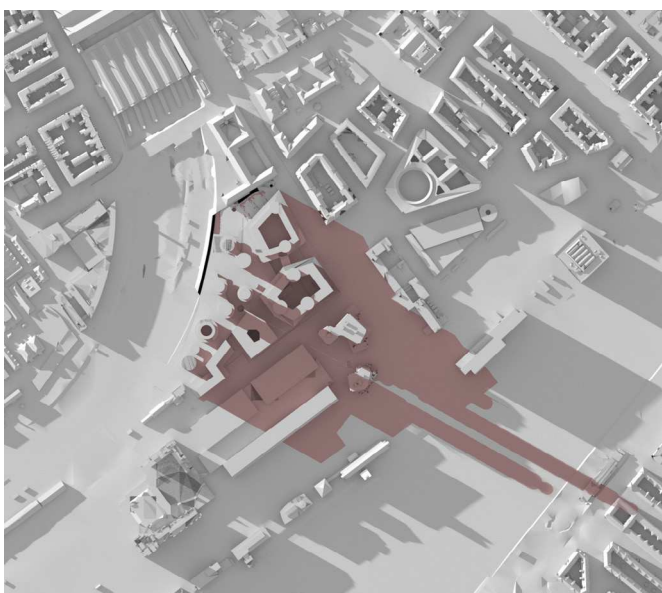
21. juni kl. 19.00



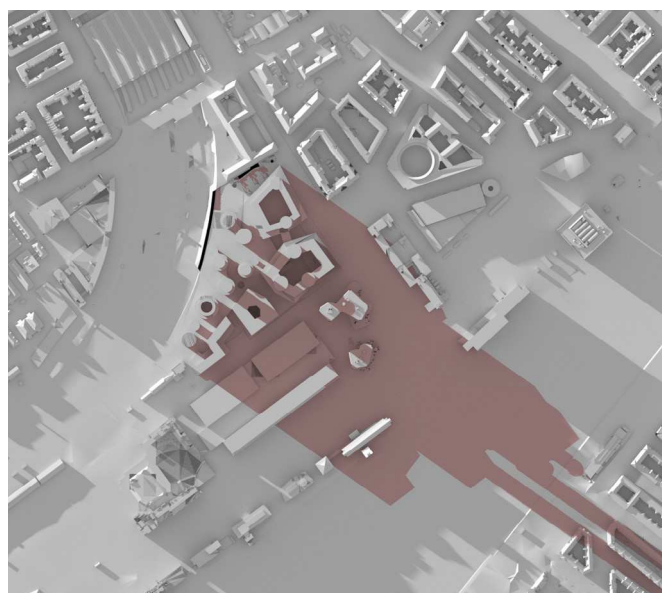
21. juni kl. 20.10



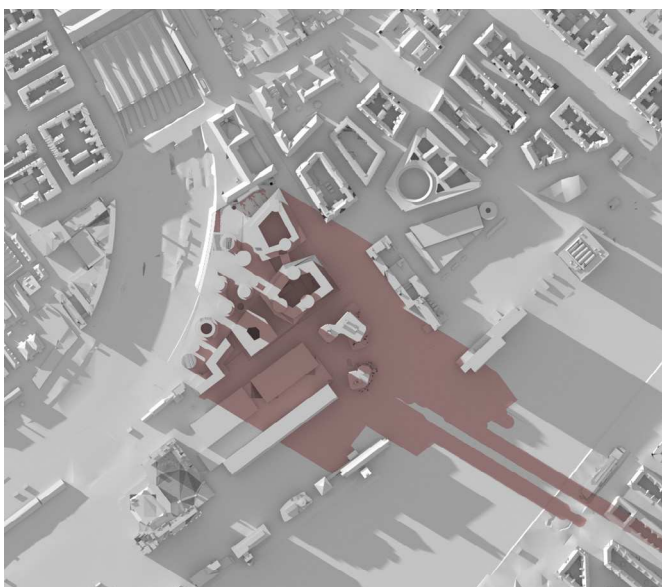
21. juni kl. 20.40



21. juni kl. 20.20



21. juni kl. 20.50



21. juni kl. 20.30

### Påvirkning på Islands Brygge

Der er udarbejdet en særlig analyse af, hvordan skyggeforholdene vil påvirke Islands Brygge.

Analysen viser, at skyggen fra det højeste tårn vil ramme Kulturhuset kl. 20.10 den 21. juni. Kl. 20.40 har skyggen bevæget sig væk fra Kulturhuset, og kl. 20.50 er den helt væk. Der vil således være en skygevirkning på Kulturhusets udearealer på ca. en halv time. Skyggerne fra det højeste tårn vil også ramme de bagvedliggende boliger i en kortere periode (maks. 10 minutter).

# Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

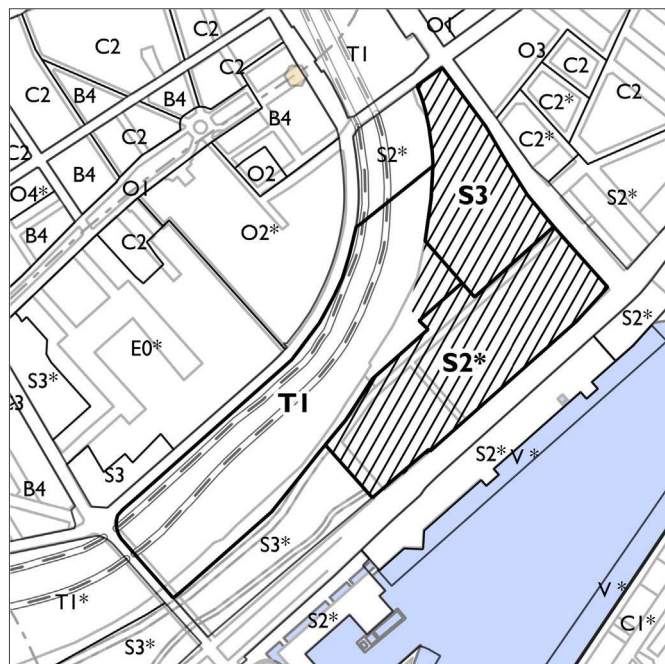
## Overordnet planlægning

### Regional udviklingsplan 2012

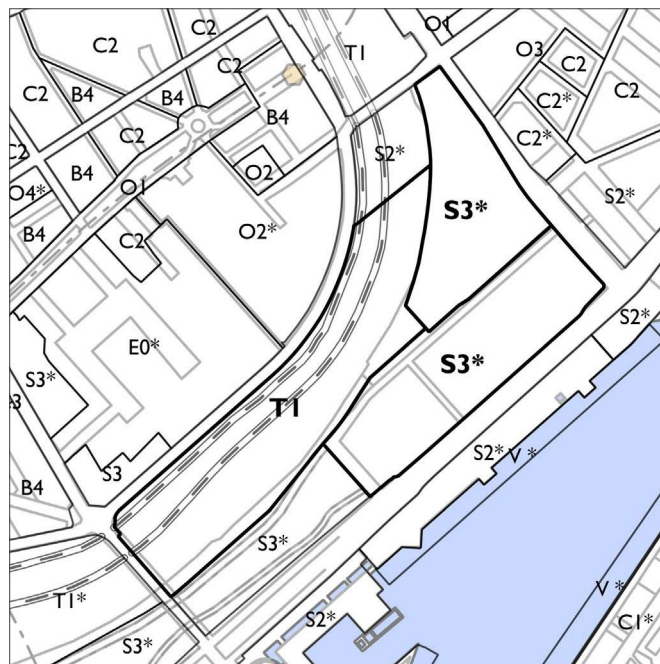
Region Hovedstaden vedtog i september 2012 en regional udviklingsplan. Den er en vision for hovedstadsregionens udvikling i de kommende år inden for trafik, uddannelse, klima og erhverv. Lokalplanen er i overensstemmelse med den regionale udviklingsplan.

### Fingerplan 2013

Fingerplan 2013 er statens landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet. Der er i overensstemmelse med fingerplanen, at placere store virksomheder stationsnært.



Rammer i Kommuneplan 2015

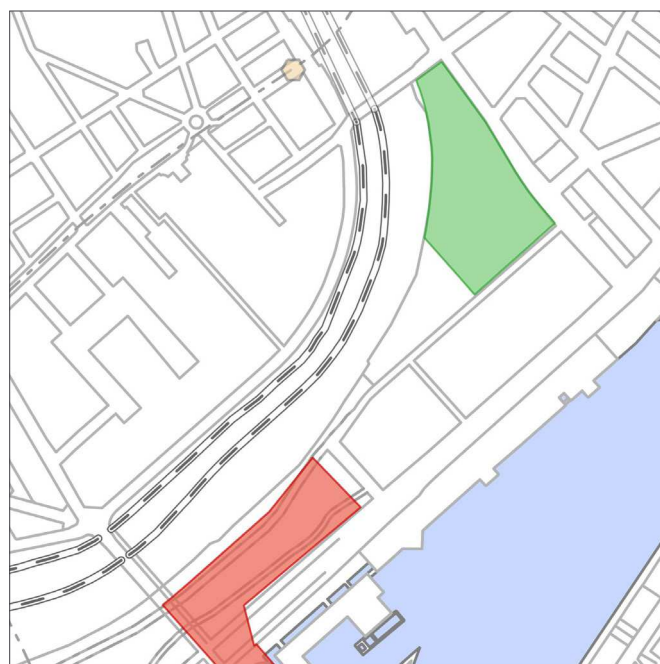


Rammeændring i Kommuneplan 2015



Bymidte

Gældende detailhandelsrammer i Kommuneplan 2015



Bymidte

Lokalcenter

Detailhandelsramme ændringer i Kommuneplan 2015

## Kommuneplan 2015

Postgrunden omfatter fire rammer eller dele heraf i Kommuneplan 2015:

- Serviceerhvervsramme (S3, plannr. 1121) med en maksimal bebyggelsesprocent på 185,
- Serviceerhvervsramme (S2\*, plannr. 792) med en maksimal bebyggelsesprocent på 150 og en særlig bestemmelse om, at i lokalplan kan den maksimale bygningshøjde fastsættes til 44 m,
- Serviceerhvervsramme (S2\*, plannr. 716) med en maksimal bebyggelsesprocent på 200 og en maksimal bygningshøjde på 30 m,
- Tekniske anlæg (T1, plannr. 926)

Kommuneplantillægget ændrer både på afgrænsninger og bestemmelser. Se tillæg nr. 10 til Kommuneplan 2015.

### Detailhandel

Postgrunden er placeret mellem Vesterbrogade/Istedgade Bymidte, Fisketorvet Bymidte og Polititorvet Lokalcenter. De har mulighed for hhv. 8.600, 38.500 og 3.000 bruttoetagemetre til nyt butiksareal. Der vurderes iht. ICP's 'Analyse af detailhandel i Københavns Kommune' således ikke at være behov for mere regional, bymidte eller bydels butiksforsyning.

I forbindelse med kommuneplantillægget udlægges der nyt lokalcenter i området.

### Boligpolitik

København vokser med 100.000 nye indbyggere frem mod år 2027 i følge de seneste prognoser. Det forudsætter en balanceret boligpolitik, der både skaber plads til mange nye borgere og fastholder København som en mangfoldig by. København skal vedblive at være en socialt bæredygtig by, hvor der også er boliger til mennesker med almindelige indkomster. København skal udvikle sig til en energirigtig by, hvor boligmassen bliver mere klimavenlig og energioptimerende.

Grønne områder skal allerede i planlægningen tænkes ind. København skal vedblive at være en tryk by, hvor man kan færdes overalt på alle tidspunkter af døgnet. Byrum skal have høj kvalitet med plads til aktiv udfoldelse.

### Trafikstøj

Det væsentligste støjproblem i København er trafikken. Knap 35.000 boliger (ud af ca. 300.000) er stærkt støjbela-stede med et støjniveau på facaden på over 68 dB, mens ca. 30.000 boliger udsættes for mere end 60 dB på facaden om natten.

I lokalplaner skal det sikres, at bebyggelse og primære op-holdsarealer placeres, udføres og indrettes således, at be-boere og brugere skærmes mod støj og anden forurening fra trafik anlæg og omliggende virksomheder og lignende.

Dette skal ske i overensstemmelse med miljømyndig-hedernes krav.

### Bydelsplan

Lokaludvalgene udarbejder i samarbejde med borgerne og forvaltningerne bydelsplaner for Københavns bydele. Bydelsplanerne har to hovedformål. Det ene er at igangsætte en sammenhængende og fremadrettet dialog om byens udvikling mellem Borgerrepræsentationen og køben-havnerne. Det andet er at formulere lokale principper for bydelens fremtidige udvikling i relation til den gældende kommuneplan.

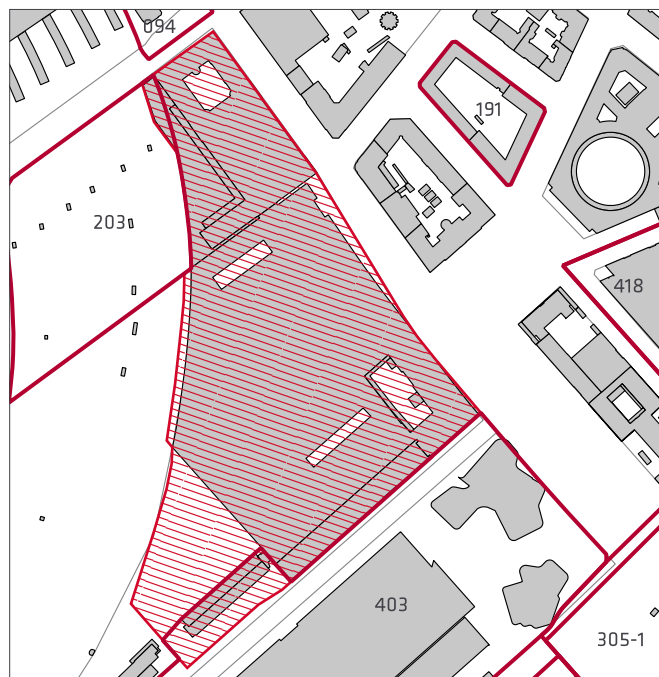
Lokalplanområdet ligger i bydelen Kongens Enghave. Bydelsplanen har tre visioner - 'Et godt hverdagsliv', 'København som metropol for grøn vækst' og 'Viden og erhverv'. Visionerne handler overordnet om, at der skal arbejdes med at bygge bro mellem de forskellige dele af Sydhavnen, så hverdagens vilkår forbedres. Den kollektive trafik skal styrkes og den tunge trafik begrænses.

Lokalplanen er i tråd med bydelsplanens indhold.

## Lokalplaner i kvarteret

### Lokalplan nr. 094 Hovedbanegården

Formålet med lokalplanen er at opretholde området, der er beliggende ved et af kommunens vigtigste knudepunkter for den kollektive trafik, til baneformål, herunder mulig-gøre etablering af publikumsorienterede serviceerhverv. Formålet er endvidere at sikre, at bebyggelse opføres på en sådan måde, at der arkitektonisk tages hensyn til bl.a. banegårdskomplekset, der er undergivet bygningsfredning.



Det aktuelle lokalplanområde

Gældende lokalplaner

### Lokalplaner i kvarteret

### Lokalplan nr. 191 Edvard Falcks Gade

Formålet med lokalplanen er at øge boligandelen i kvarteret som helhed og fastlægge anvendelsen af nybyggeri som en blanding af boliger og serviceerhverv. Det er væsentligt, at nybebyggelsen respekterer de markante arkitektoniske fællestræk, som kvarterets eksisterende, ældre bebyggelse besidder.

### Lokalplan nr. 203 Tietgensbro

Formålet med lokalplanen er at muliggøre en overdækning af baneterrænet med henblik på anvendelse af dækket til opførelse af bebyggelse til serviceerhverv i form af hotel- og kongresvirksomhed med hertil knyttede funktioner, som kan drage nytte af den centrale beliggenhed og nærheden til Hovedbanegården. Nybebyggelsens indpasning og udformning skal ske under hensyntagen til omliggende, karakterfulde bygningers skala og arkitektoniske hovedtræk, hvor især samspillet med Centralpostbygningens og Hovedbanegårdens monumentale fremtræden skal respekteres.

### Lokalplan nr. 305 med tillæg nr. 1 Kalvebod Brygge

Formålet med lokalplanen er at muliggøre opførelse af dels en hotel- og kongresbebyggelse, dels en kontorbebyggelse, der ved deres placering og udformning respekterer og fremhæver beliggenheden som overgang mellem Glyptotekskvarteret, som er præget af ældre herskabelige boligejendomme og store institutionsbygninger, og det åbne havneområde.

Bebyggelsen vest for Kalvebod Brygge skal knytte sig til Glyptotekskvarteret, og bebyggelsen øst for Kalvebod Brygge skal adskille sig herfra og indgå som et integreret led af den bebyggelsesmæssige indramning af havnerummet, med en respekt for og tilpasning til de eksisterende bagvedliggende bebyggelser i området.

Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 305 'Kalvebod Brygge Nord II' skal sammen med den gældende lokalplan udgøre det planmæssige grundlag for at etablere en ny delvis pæleunderet, delvis flydende brygge langs med Kalvebod Brygge. Den nye brygge kaldet Kalvebod Bølge skal med sin udformning sikre bedre adgang og kontakt med vandet for både københavnere og byens gæster samt sikre, at der skabes et nyt attraktivt promenadeforløb langs med den centrale del af havnen.

### Lokalplan nr. 403 Rigsarkivet

Formålet med lokalplanen er at muliggøre omdannelse af den tidligere godsbanegård ved Kalvebod Brygge til et attraktivt integreret byområde med funktioner som offentlige formål i form af Rigsarkivet og Landsarkivet for Sjælland med tilhørende magasinbygninger, serviceerhverv, herunder hotel, konferencecenter, administration mv. og boliger. I lokalplanen fastlægges en overordnet landskabelig hovedstruktur i form af et gennemgående

landskabeligt grønt strøg, hvorunder der indrettes parkering, arkiver mv.

### Lokalplan nr. 418 Hambrosgade

Formålet med lokalplanen er at danne grundlag for opførelse af to kontorbebyggelser i karréen umiddelbart sydøst for Otto Mønsted Plads. Bebyggelsens placering og udformning skal sikre visuelle forbindelser fra Glyptotekskvarteret til havnen og formidle overgangen mellem det ældre kvarter og det nyere byområde langs Kalvebod Brygge og havnefronten.

Lokalplanerne kan ses på [www.kk.dk/lokalplaner](http://www.kk.dk/lokalplaner).

## Miljø i byggeri og anlæg 2016

Københavns Kommune ønsker at gå foran ved at stille miljøkrav udover lovgivningens nuværende rammer, hvor det er muligt. Kravene skal sikre en høj miljøstandard i Københavns Kommunes egne og støttede investeringer på bygge- og anlægsområdet. Miljøkravene er et virkemiddel til at føre en række politiske strategier ud i livet, herunder KBH 2025 Klimaplanen, Ressource- og Affaldsplan 2018 og Klimatilpasningsplanen.

Borgerrepræsentationen har besluttet krav i 'Miljø i byggeri og anlæg 2016'. Kravene ligger indenfor temaerne el, vand og varme, materialer, indeklima, regnvand og bynatur, ressourcer og affald samt byggeplads.

Kravene skal følges i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger, samt ved støttet byggeri, byfornyelse og gårdhaver. Private opfordres også til at hente ideer fra de i alt 32 krav.

'Miljø i byggeri og anlæg 2016' kan findes på hjemmesiden: [www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg](http://www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg).

## Spildevand

Lokalplanområdet skal omkloakeres til et separatkloakeret område i overensstemmelse med retningslinjer i Københavns Kommunes Spildevandsplan 2008 med tillæg. Lokalplanområdets separatkloakering vil blive indarbejdet i tillæg til spildevandsplanen.

## Lokal håndtering af regnvand

Regnvandet i hverdagssituationer i lokalplanområdet håndteres i overensstemmelse med Københavns Kommunes Spildevandsplan 2008 med tillæg.

Regnvand skal så vidt muligt håndteres lokalt (Lokal Afledning af Regnvand, LAR) for at imødegå klimaændringer og det øgede pres på kloakkerne. Regnvandet kan opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives og/eller afledes til eksisterende eller nyetablerede vandområder. Københavns Kommune har udgivet en håndbog, der generelt beskriver en række metoder og løsninger.



Denne kan hentes på [www.kk.dk/lar](http://www.kk.dk/lar).

Regnvand kan eksempelvis bruges til vanding, springvand, vaskeri, bilvask eller toiletskyl. Regnvand til toiletskyl og tøjvask kan dog ikke tillades i daginstitutioner, skoler (fraset skoler med elever over 16 år, fx voksenskoler), plejehjem og andre institutioner for særligt følsomme grupper (fx fysisk og psykisk handicappede) samt hospitaler. I øvrige institutioner og bygninger med offentlig adgang må brug af regnvand til WC-skyl kun ske med kommunalbestyrelsens tilladelse efter drøftelse med Sundhedsstyrelsen.

## Skybrud

Københavns Kommune har i forlængelse af Klimatilpasningsplan 2011 vedtaget en Skybrudsplan i 2013 og efterfølgende skybrudskonkretiseringer for byens syv vandoplade.

Skybrudskonkretiseringerne beskriver projekter, der skal sikre, at København højst oplever skadesvoldende oversvømmelser ved skybrud én gang hvert 100. år. I praksis betyder det, at når alle projekterne er gennemført i ca. 2035, vil der under et 100-års skybrud højst stå 10 cm vand i gennemsnit på offentligt tilgængelige arealer, undtagen på skybrudsveje og bassiner.

I Bernstorffsgade vil der blive etableret en grøn vej. Den grønne vej er planlagt udført i 2020-2035. Tidspunktet for udførelsen af den grønne vej kan muligvis ændres, hvis det skønnes at være en fordel.

Bebyggelse og terrænbearbejdning i lokalplanområdet må ikke være til hinder for gennemførelse af den grønne vej. Lokalplanområdet skal sikres mod oversvømmelse som følge af skybrud ved at udforme byggeri og terræn på en sådan måde, at vandet håndteres på overfladen og strømmer væk fra bygninger og magasinere eller ledes videre ud af lokalplanområdet til den kommende grønne vej i Bernstorffsgade. Derfor er der indarbejdet bestemmelser om dette i lokalplanen.

## Varmeplanlægning

I Københavns Kommune er der tilslutnings- og forblivespligt til fjernvarme for mindre ejendomme med en tilslutningseffekt under 250 kW.

Der er ikke pligt til at aftage fjernvarme, men alene til at betale den faste effektbetaling.

Ejendomme med en tilslutningseffekt over 250 kW skal aftage fjernvarme, og må ikke anvende supplerende varmekilder.

I områder, hvor der ikke allerede er etableret fjernvarme, skal dette godkendes af Københavns Kommune efter reglerne i Projektbekendtgørelsen.

Der vil kun blive godkendt fjernvarmeprojekter, hvis det er den samfundsøkonomisk mest fordelagtige varmeløsning. I det aktuelle planområde er det muligt at etablere fjernvarme.

# Tilladelser efter anden lovgivning

## Affald

Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes Regulativ for husholdningsaffald og Regulativ for erhvervsaffald.

Til kildesortering af husholdningers affald skal der afsættes plads til dagrenovation, bioaffald, papir, pap, plast, metal, småt elektronik, batterier, samt evt. glas, farligt affald, haveaffald, direkte genbrug og storskrald. Det er en god idé at indrette køkkener, så man allerede dér kan kildesortere sit affald.

Vær opmærksom på, at der kan komme yderligere sorteringskrav, eller at beboerne kan blive bedre til at sortere, og at der derfor kan opstå behov for flere beholdere. Det anbefales at afsætte god plads.

Affaldet skal placeres bolignært for alle og i terræn, så det er let at benytte for borgerne, og det let kan hentes af Københavns Kommune. Det er Københavns Kommune, der ud fra tegninger og beskrivelser af affaldsløsningen vurderer, om der er tale om en bolignær løsning.

Beholdere kan opstilles i affaldsrum i bygninger, i skure eller i det fri. Samtidig skal det sikres, at transport- og adgangsvejen for affaldsindsamlingen er skridsikker, ren og vedligeholdet, samt oplyst. Desuden skal underlaget være jævnt og kørefast og have egenskaber, der svarer til fx fliser. Kommunen skal kunne køre ret tæt på affaldet og køre væk igen uden at bakke. Hvis renovationsbilen skal vende, skal en tilstrækkelig venderadius sikres.

For storskrald anbefales det, at der afsættes ca. ½ m<sup>2</sup> pr. bolig. Københavns Kommune henter storskrald løst. Ved afhentningen skal det være sorteret i alm. storskrald, træ til genanvendelse og stort elektronik. Der må højst være en afstand på 30 meter fra standpladsen for storskrald til skraldebilens godkendte holdeplads.

Beholderantal og -placering for boliger skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, Byens Udvikling, Klima, der desuden kan rådgive om indretning af miljøstation, storskraldsrum, byttehylder, nærgenbrugsstationer m.m.

Til kildesortering af erhvervsaffald er der typisk behov for plads til restaffald, papir, pap, glas, plast, og evt. farligt affald. Desuden skal større mængder madaffald fra for eksempel restauranter, kantiner, storkøkkener, caféer, indkøbscentre og lignende frasorteres til bioforgasning. Hvor meget plads, der skal afsættes, vil variere fra sag til sag og

afhænger bl.a. af typen af erhverv, og hvilken ordning den enkelte virksomhed indgår med renovatøren.

Genanvendeligt affald fra husholdninger må ikke sammenblandes med genanvendeligt affald fra erhverv, når erhvervet har en affaldsmængde, der overstiger, hvad der forekommer fra en husstand.

Affaldssortering i kommunale institutioner skal være overskueligt, nemt tilgængeligt og tilstrækkeligt dimensioneret. Der skal være plads til, at der kan opstilles tilstrækkeligt materiel til udendørs opbevaring af affald, så affaldet nemt kan afhentes. Der må ikke installeres skraldesug til restaffald/dagrenovation i de kommunale institutioner, jf. Miljø i Byggeri og Anlæg 2016.

Selvejende børneinstitutioners affaldshåndtering tilrettelægges som håndtering af erhvervsaffald.

Miljø i Byggeri og Anlæg 2016 har fokus på at mindske mængden af affald, sikre effektiv kildesortering og dermed muliggøre øget genbrug og genanvendelse. I kommunalt støttet byggeri er der derfor udvidede krav til kildesortering.

## Jord- og grundvandsforurening

Bortskaffelse af og håndtering af forurenede jord skal ske i henhold til Jordregulativ for Københavns Kommune 1. januar 2012. Dette kan hentes på hjemmesiden [www.kk.dk/](http://www.kk.dk/) publikationer eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66. Jorden kan anmeldes via [www.jordweb.dk](http://www.jordweb.dk).

Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse såsom boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende skal ejer/bruger sikre, at den øverste ½ meter på ubefæstede arealer består af rene materialer (jord, sand, grus el. lign.) eller varig fast belægning, (jf. Jordforureningsloven § 72 b). Hvis det rene jordlag eller den faste belægning senere skal fjernes, skal ejer/bruger på ny sikre, at den øverste ½ meter består af rene materialer eller der udlægges varig fast belægning. Der skal indhentes en tilladelse til bygge- og anlægsarbejde og ændret arealanvendelse, når grunden er kortlagt på vidensniveau 1 eller 2. Tilladelsen skal indhentes hos Teknik- og Miljøforvaltningen, inden arbejdet påbegyndes.

Skal der udledes oppumpet grundvand til kloak, skal Teknik- og Miljøforvaltningens Enhed for Forurenende virksomhed tillige søges om udledningstilladelse.

Skal oppumpet grundvand udledes til recipient (vandløb, åer, søer, havnen mm) skal Teknik- og miljøforvaltningen, Center for Miljøbeskyttelse, søges om tilladelse.

Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m<sup>3</sup>/år grundvand, eller hvis en grundvands-sænkning står på i mere end 2 år, skal Teknik- og Miljøforvaltningen ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af boringer og udledning af forurenede vand fra byggegruben.

Permanent dræning af grundvand i Københavns Kommune tillades som udgangspunkt ikke.

Regler og retningslinjer kan hentes på hjemmesiden <http://www.kk.dk/artikel/jord-ved-byggeri-og-anlæg> eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66.

## Museumsloven

Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning i henhold til museumsloven § 26 og 27 (beskyttelse af jordfaste fortidsminder). Københavns Museum skal kontaktes i god tid, så en forundersøgelse kan sættes i gang, inden et jordarbejde påbegyndes.

## Rottesikring

Grundejere skal rottesikre og renholde deres ejendomme, herunder brønde og stikledninger, således, at rotters leveduligheder på ejendommene begrænses mest muligt. Dette fremgår af Miljøbeskyttelsesloven og bekendtgørelse om forebyggelse og bekæmpelse af rotter, kap. 1, § 3. Især ved etablering af grønne facader og lignende vil det være nødvendigt at sørge for at forhindre rotteangreb på bygninger.

Tagfladeafvanding som udledes til recipient, fx havnen, skal etableres, så rotter ikke kan trænge ind i afløbssystemet.

# Lokalplan Postgrunden

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området afgrænset af Tietgensgade, Bernstorffsgade, Carsten Niebuhrs Gade og baneterrænet.

## § 1. Formål

Lokalplanen udgør det planmæssige grundlag for at omdanne arealerne langs Bernstorffsgade og Carsten Niebuhrs Gade til et levende og attraktivt byområde i samspil med den eksisterende by og med de planlagte tilstødende områder langs Kalvebod Brygge.

Lokalplanen udgør også det planmæssige grundlag for, at den tidligere Centralpostbygning, matr.nr. UV 1501, bevares.

Som led heri skal følgende overordnede hensyn tilgodeses:

- Beliggenheden i den centrale del af København skal udnyttes til at skabe et tæt bykvarter af international standard til danske og internationale virksomheder samt hotel, boliger, publikumsfunktioner og offentlige byrum.
- Det nye område skal åbnes, integreres og sammenbindes med den omkringliggende by med afsæt i gadeforløb, sigtelinjer, højder og materialer, samt ved adgangsforbindelser for gående og cyklister gennem området.
- Der skal indpasses boliger, herunder almene boliger, under fornøden hensyntagen til de miljømæssige forhold.
- Der etableres en hævet plint mod baneterrænet med sammenhængende, offentligt tilgængelige og landskabelige grønne byrum, der skal sikre rekreative kvaliteter for områdets brugere og besøgende og med adgang for bløde trafikanter. Al biltrafik og -parkering foregår under plinten.
- Et grønt strøg med et stiforløb i hele områdets længde skal indgå i de sammenhængende forbindelser, der forløber fra henholdsvis Tietgensbro og Bernstorffsgade til Otto Busses Vej.
- Den eksisterende overdækning af baneterrænet ved Tietgensbro udgør et væsentligt led i sammenhængen.
- De fritstående høje tårnbygninger mod baneterrænet skal gives en sammenhængende, men individuel bearbejdning med udgangspunkt i oplevelsen af byens skyline med høje og slanke tårne samt oplevelsen i kvarteret og i det helt nære bymiljø.
- Facaderne mod henholdsvis Bernstorffsgade, Carsten Niebuhrs Gade og mod bebyggelsens indre udearealer skal gives en særlig bearbejdning med henblik på, at skabe visuel kontakt samt variation i graden af åbenhed.
- Ubebyggede arealer, inklusive de ubebyggede arealer ovenpå plinten, er med bl.a. byrum og kantzoner væsentlige for kvaliteten af en bebyggelse og skal ved indretningen give funktionelle, varierede, oplevelsesrige

og trykke muligheder for adgang, ophold og rekreation, samt fremme et grønt præg.

- Byrum og forbindelser skal indrettes med en forskelligartet beplantning, som skal bidrage til brugernes mulighed for varierede oplevelser af natur i området.
- Placering og udformning af bebyggelse, byrum og beplantning skal tage hensyn til de miljømæssige udfordringer fra trafikken på de omkringliggende veje og jernbanen, samt vind- og lysforhold.
- Området udvikles efter miljørigtige principper, hvor bæredygtige og klimamæssige tiltag er integreret i arkitekturen og indikerer en bæredygtig by. Det sker ved krav til friarealer, ved udnyttelse af den eksisterende infrastruktur og ved håndtering af regnvand.

## § 2. Område

### Stk. 1. Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 1501, 1654, 1690 og dele af 1695a Udenbys Vester Kvarter, København, og alle parceller, der efter 15. februar 2017 udstykkes i området.

### Stk. 2. Underområder

Lokalplanområdet opdeles i underområde I, II, IIIa og IIIb som vist på tegning nr. 1.

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1. Serviceerhverv mv.

Område I og II fastlægges til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området.

Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til serviceerhverv.

### Stk. 2. Boliger

I område II skal mindst 18 % og højst 20 % af etagearealet anvendes til helårsboliger. Boliger kan placeres inden for de på tegning nr. 2 med rød signatur viste byggefelter. Andelen af boliger kan beregnes for område II under ét. Boliger kan placeres i byggefelterne, som vist på tegning nr. 2 (svarende til byggefelt B, C, E, I, J, K og L, jf. tegning nr.4). På grund af risiko for emissionspåvirkninger (luftforurening) fra H. C. Ørstedsværket på bygningsdele i over 98 meters højde kan anvendelse til boliger og udendørs opholdsarealer kun tillades, når det kan påvises, at B-værdigrænserne ikke overskrides.

## Kommentar

Ved helårsboliger forstås, at det er i strid med lokalplanen at anvende boliger til ferieboliger og lignende. Der kan ikke i en lokalplan stilles krav om folkeregistertilmelding, men en folkeregistertilmelding vil normalt opfylde kravet om helårsbeboelse.

Ved en fuld udnyttelse af byggeretten, som fastlagt i § 5, svarer 18 % og 20 % boliger til henholdsvis ca. 33.200 m<sup>2</sup> og 36.200 m<sup>2</sup> etageareal.

### Stk. 3. Offentligt tilgængeligt friareal

Område IIIa på plinten fastlægges til offentligt tilgængeligt friareal i sammenhæng med de tilstødende arealer på plinten.

Område IIIb på plinten fastlægges til tekniske anlæg, jernbane. Arealet oven på den i § 5, stk. 2 fastlagte plint skal anvendes til offentligt tilgængeligt friareal i sammenhæng med de tilstødende plint-arealer i område II.

### Stk. 4. Almene boliger

Der skal opføres almene boliger i henhold til lov om almene boliger svarende til minimum 25 % af det samlede boligetageareal. Andelen af almene boliger kan beregnes for område II under ét.

Almene boliger skal placeres på matr.nr. UV 1690. Byggefelt I, som vist på tegning nr. 4, skal anvendes til almene boliger, mens matrikelens øvrige bygninger kan anvendes til almene boliger.

Den enkelte almene boligafdeling må ikke være større end i størrelsesordenen 120 boligenheder. Heri indgår ikke ungdomsboliger.

Teknik- og Miljøudvalget kan tillade en anden placering under forudsætning af, at andelen af almene boliger fastholdes.

## Kommentar

I planlovens § 48 er der bestemmelser om mulighed for, at en ejer i visse tilfælde kan fremsætte krav om overtagelse af en ejendom, der fastlægges helt eller delvist til almene boliger.

### Stk. 5. Boligstørrelser

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal. Pulterrum indgår ikke i beregningen.

Boliger skal i gennemsnit have et areal på mindst 95 m<sup>2</sup> ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger. Dog kan op til 25 % af arealet fritages fra beregningen af gennemsnittet.

Ingen boliger, herunder boliger, der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må være mindre end 65 m<sup>2</sup>. Bestemmelserne gælder for hver matrikel.

Kravet til boligstørrelser omfatter ikke boliger og botilbud, der skal tilgodese behov som følger af nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne eller særlige sociale problemer.

Kravet til boligstørrelser omfatter ikke bebyggelse med særlige boformer med større fællesarealer indeholdende lokaler og faciliteter til rådighed for beboerne, som for eksempel bofællesskaber. Boligerne i sådanne boligformer skal have en størrelse på mindst 75 m<sup>2</sup> i gennemsnit. Ingen bolig må være mindre end 50 m<sup>2</sup>. Fællesarealerne skal udgøre mindst 12,5 % af arealet og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne.

Kollegie- og ungdomsboliger skal have et areal på mellem 25 og 50 m<sup>2</sup>.

Teknik- og Miljøudvalget kan tillade andre boligstørrelser, hvis særlige bygnings- eller ejendomsæssige forhold forhindrer opfyldelse af kravene, eller hvis der er tale om erstatningsbyggeri for boliger på samme ejendom.

### Stk. 6. Fællesanlæg

I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der opføres eller indrettes fællesanlæg for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 % af etagearealet, og de skal fortrinsvis placeres i stueetage. Disse anlæg kan være fælles for flere bebyggelser.

For bebyggelse med særlige boformer kan fællesanlæg ikke være fælles for andre bebyggelser.

Udover fællesanlæg skal der etableres anlæg for affaldssortering, herunder storskrald (miljøstationer). Disse anlæg kan være fælles for flere bebyggelser. Disse anlæg skal fortrinsvis placeres under terræn/i plint.

## Kommentar

Fællesanlæg for bebyggelsens beboere kan være fælles vaskeri, beboerlokaler, beboerværksteder, beboerhotel, samt fritids-, idræts- og sundhedsfremmende funktioner og lignende.

### Stk. 7. Erhverv over boliger

Erhverv og institutioner må ikke placeres over etager med boliger.

## Kommentar

Bestemmelsen er ikke til hinder for, at der i overliggende boliger kan udøves forskellige former for erhverv, så længe erhvervet udøves af beboerne uden fremmed medhjælp og ejendommens og kvarterets præg af boligområde fastholdes.

### Stk. 8. Forurenende virksomhed

Der må kun udøves virksomhed i forureningsklasse 1 (ingen forurening), som skønnes forenelig med bolig-anvendelsen. På nærmer vilkår kan der tillades i forureningsklasse 2 (ubetydelig forurening med vejledende afstandskrav på 20 m til boliger og lignende).

### Stk. 9. Placering af dagligvare- og udvalgswarebutikker

På matr.nr. UV 1501 og matr.nr. UV 1654 må indrettes butikker med et samlet bruttoetageareal, der ikke må overstige 3.000 m<sup>2</sup>. Den enkelte udvalgswarebutik må ikke

overstige 500 m<sup>2</sup>, og den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 1.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

På matr.nr. UV 1690 må der indrettes en enkeltstående butik, som betjener nærområdet. Bruttoetagearealet i en dagligvare- eller udvalgsvarebutik må ikke overstige henholdsvis 500 m<sup>2</sup> og 200 m<sup>2</sup>.

## Kommentar

Opmærksomheden henledes på, at planlovens § 5t indeholder særlige regler om beregning af bruttoareal til butiksformål.

Det eksisterende butiksareal i området er 0 m<sup>2</sup> pr. 15. februar 2017.

### Stk. 10. Anvendelse af etager i niveau med byrum

Stueetager skal anvendes som vist på tegning nr. 2, med de i signaturforklaringen beskrevne funktioner.

Stueetager skal være åbne. Dog gælder særligt følgende:

- a) Stueetager skal være aktive og anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter, cafeer og lignende.
- b) Stueetager skal være aktive anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter, cafeer og lignende, samt udadvendte virksomhedsfunktioner, såsom foyer, reception, klub-, udstillings- og beboerlokaler, showroom, værksteder, kantine og lignende samt til udadvendte fritidsprægede og/eller kulturelle funktioner.
- c) Stueetagen kan anvendes til boliger. Bestemmelsen gælder for etagearealer i lokaler orienteret mod det enkelte byrum. Anvendes stueetager ikke til ovennævnte publikumsorienterede funktioner skal den anvendes på en måde, der sikrer en høj grad af interaktion mellem inde og ude. Der henvises til § 6 om bebyggelsens ydre fremtræden.

## Kommentar

Generelt skelnes der i bestemmelser for lokalplanens stueetager imellem åbne og aktive stueetager:

Åben stueetage: En stueetage, som med en høj grad af åbenhed og transparens i facaden formidler en visuel kontakt mellem mennesker i byrummet og inde i bygningen.

Aktiv stueetage: En stueetage, som med åbninger i facaden dvs. indgangsmuligheder, åbenhed og transparens skaber interaktion mellem ude og inde.

## § 4. Vej-, sti- og adgangsforhold samt parkering

### Stk. 1 Udlæg af arealer til vej

Vejlinjen på Carsten Niebuhrs Gade udvides med 3,55-3,65 meter, som vist på tegning 3. Arealet, som er udlagt til vej, fremgår af tegningen.

## Kommentar

Den nærmere udformning af det i stk. 1 fastlagte vejudlæg sker efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse i henhold til vejlovgivningens regler.

### Stk. 2. Stier og passager

Stier, broer og adgangs anlæg skal udformes således, at de er trygge og sikre at færdes og opholde sig på - og tilgodeser tilgængelighed for alle.

På plinten, jf. § 5, stk. 2, fastlægges en offentlig tilgængelig sti, 'banepromenaden', langs baneterrænet (matr. nr. 1695a) med adgang for fodgængere og cyklister fra Tietgensbro/Tietgensgade mod nord og til Carsten Niebuhrs Gade mod syd, som vist på tegning nr. 3.

Banepromenaden skal indrettes med en bredde på minimum 6 meter, heraf et færdselsareal på minimum 5 meter, hvor der ikke må placeres faste elementer. Banepromenaden skal kunne fungere som brand- og redningsvej. Udover banepromenaden skal der på friarealet etableres et sammenhængende stisystem, der dels forbinder banepromenaden med de omkringliggende veje og den muliggjorte broforbindelse til matr. nr. UV1660 (uden for lokalplanområdet), og dels skaber passager mellem alle bygninger i området. Passager skal have et færdselsareal på minimum 1,75 m i bredden.

### Stk. 3. Adgang til området

Adgang til lokalplanområdet for al biltrafik, inklusiv renovation og varelevering, sker fra Carsten Niebuhrs Gade til arealer under plint eller i kælder.

Overkørsler placeres som vist på tegning nr. 3.

Ramper til parkeringskælder skal placeres inde i bygningen.

Adgang til lokalplanområdet for gående og cyklister sker fra de tilstødende gader.

## Kommentar

Etablering af nye overkørsler samt nedlæggelse af hidtidige overkørsler kræver vejmyndighedens tilladelse.

### Stk. 4. Bilparkering

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal. Pulterrum indgår ikke i beregningen.

Parkeringsdækningen for hele området skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 150 m<sup>2</sup> for erhverv og boliger, dog 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> til detailhandel og 1 plads pr. 300 m<sup>2</sup> til kollegie- og ungdomsboliger samt plejeboliger.

Derudover kan der gives mulighed for at etablere op til yderligere 500 parkeringspladser på matr.nr. UV1654 til at opfylde parkeringsdækningen for eksisterende og kommende bebyggelser i nærområdet.

Al bilparkering for området skal etableres i plint og kælder.

### Stk. 5. Cykelparkering

Der skal etableres følgende pladser til cykelparkering. Kravet gælder i forhold til opført bruttoetageareal:

| Funktion               | Pladser pr. 100 m <sup>2</sup> | Krav til overdækning |
|------------------------|--------------------------------|----------------------|
| Boliger                | 4                              | Intet                |
| Ungdomsboliger         | 4                              | mindst 50 %          |
| Ældre- og plejeboliger | 1,5                            | mindst 50 %          |
| Erhverv                | 4                              | mindst 25 %          |
| Butikker               | 4                              | mindst 50 %          |

| Pladser pr. 1000 m <sup>2</sup>                       |   |                     |
|---|---|---------------------|
| Pladskrævende cykler for boliger, erhverv og butikker | 2 | Som angivet ovenfor |

| Pladser pr. stud./ansat   |     |             |
|---------------------------|-----|-------------|
| Uddannelses-institutioner | 0,5 | mindst 50 % |

Cykelparkeringen skal anlægges i umiddelbar nærhed af indgangspartierne til bygningerne og skal være let tilgængelige for brugerne. Højest 20 % og mindst 5 % af cykelparkeringen for hele området må etableres ovenpå plinten/på terræn.

Cykelparkering skal på plint og på terræn mod Bernstorffsgade anlægges som 'øer' med en varierende kapacitet på 10-60 cykelparkeringspladser og maksimalt tre af cykelparkeringsøerne kan etableres med op til 80-90 pladser.

## § 5. Bebyggelsens omfang og placering

### Stk. 1. Bebyggelsens omfang

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 450, beregnet for lokalplanområdet under ét.

I område I må det samlede etageareal ikke overstige ca. 25.400 m<sup>2</sup>. I område II må det samlede etageareal, regnet under ét, ikke overstige ca. 184.400 m<sup>2</sup>, heraf et maksimalt etageareal over plint på 125.000 m<sup>2</sup> på matr.nr. UV 1654 og 25.300 m<sup>2</sup> på matr.nr. UV 1690.

Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering, porte, tilbage-rykkede stueetager samt arealer under eventuelle faste baldakiner/ udhæng og gangbroer, kan fratrækkes ved beregningen af bebyggelsesprocenten, såfremt det er begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionelle hensyn. Det samme gælder glasover-/inddækninger og åbne forbindelser.

Den maksimale bebyggelsesprocent må overskrides med den del af grundarealet, der måtte blive afskrevet af matriklen som led i kommunens overtagelse af arealet som offentlig vej.

### Stk. 2. Bebyggelsesplan for plinten

Der skal etableres et sammenhængende hævet friareal på et dæk, 'plinten', med en kote for arealer på plinten på ca. 8,50 m over kote 0 (DVR90), som vist på tegning nr. 4. Terrænet skal falde mod hhv. Bernstorffsgade, Carsten Niebuhrs Gade og det sydvestlige skel på matr.nr. UV 1690, som vist på tegningen 4.

Koter for plinten er på tegningen angivet som cirka og i forskellige punkter.

I/under passagen mellem byggefelt G og H, jf. stk. 3, skal plinten med tilhørende bygningsanlæg opføres således, at der kan etableres en offentlig tilgængelig broforbindelse med en minimumsbredde på 6 m heraf færdselsareal på minimum 5 m fra matr.nr. UV 1654 til det eksisterende grønne strøg på matr.nr. UV 1660 (uden for lokalplanområdet).

Indenfor det på tegning nr. 4 med vandret skravering viste areal kan plinten fjernes i forbindelse med etablering af en forsænket have på matr.nr. UV 1501.

### Stk. 3. Bebyggelsesplan på plinten og langs de omgivende veje

Bebyggelsen skal udføres som syv cirkulære bygninger på en hævet plint. De cirkulære bygninger skal placeres mod baneterrænet heraf fem højhuse over 40 m. De cirkulære bygninger skal opføres som retningsløse slanke tårne. De cirkulære bygninger må sammenbygges i basen jf. stk. 4. Der skal opføres randbebyggelser mod Bernstorffsgade og Carsten Niebuhrs Gade.

Bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med de på tegning nr. 4 viste byggefelte med de i stk. 8 angivne højder og maksimale etageantal, samt de angivne husdybder/diameter.

Bebyggelse herudover, udover de i stk. 4 nævnte mindre bygninger og sammenbygninger, skal placeres under plinten. Mindre bygningsdele som karnapper, altaner og lignende, skal ligge indenfor byggefelterne.

Faste baldakiner, som fastlagt i § 6, stk. 1, kan udføres ud over byggefelterne.

### Stk. 4. Sammen- og tilbygninger på plinten

De mindre sammen- og tilbygninger i forbindelse med de cirkulære bygningers base, vist med orange signatur på tegning nr. 4, kan variere i etageantal mellem 1 og 4 etager.

Mellem byggefelt F og G kan etableres en sammenbygning i form af en gangbro hævet over passagen mellem bygningerne. Den skal placeres inden for det på tegning nr. 4 viste byggefelt, med en bredde på maksimalt 14 m. Gangbroen må maksimalt være 9,5 m i bygningshøjde, og under den skal være en frihøjde på minimum 4,2 m.

### Stk. 5. Etapeopdeling

I tilfælde af etapedelning skal plinten og bebyggelsen udføres således, at de fremstår som arkitektonisk afsluttede enheder og på en måde, der muliggør opførelse af efterfølgende etaper i overensstemmelse med bebyggelsesplanen.

### Stk. 6. Bevaringsværdig bebyggelse

I bebyggelsesplanen indgår den på tegning nr. 1 viste bevaringsværdige bebyggelse, matr.nr. UV1501. Bevaringsværdig bebyggelse må kun ombygges eller nedrives efter Teknik- og Miljøudvalgets tilladelse.

Teknik- og Miljøudvalget kan dog tillade opførelse af nybyggeri til erstatning for bevaringsværdig bebyggelse, som ikke kan istandsættes på grund af brand eller lignende 'force majeure' situation, når det sker under hensyntagen

til det bevaringsværdige miljø og svarende til eksisterende bebyggelse. Det vil sige, at bebyggelsen skal opføres i samme byggefelt, med samme etageantal, husdybde, tagform, gesims- og bygningshøjde og materialevalg som den bebyggelse, den erstatter.

Teknik- og Miljøudvalget kan tillade, at etageareal i bevaringsværdige bygninger, som fx eksisterende uudnyttet tagetage, etableres udover det fastlagte etageareal.

## Kommentar

Hvis tilladelse til nedrivning af bevaringsværdig bebyggelse ikke gives, bestemmer planlovens § 49, at ejeren kan forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

Overtagelsespligten påhviler dog kun kommunen, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et nedrivningsforbud.

### Stk. 7. Områder der ikke må bebygges

Område IIIa og IIIb, vist på tegning nr. 1, må ikke bygges.

### Stk. 8. Bygningshøjder, etageantal og husdybde

Der fastlægges bygningshøjder og etageantal, som er inklusive eventuelle tekniske installationer på tag, teknikum i tag, elevatortårne, tagterrasser, trapperum og lignende. Bygningshøjder er målt over kote 0 (DVR90). For byggefeltene A-E skal bygningerne opføres i forskellige højder, med minimum 8 m højdeforskel mellem de enkelte bygninger.

#### Byggefelt A

Bygningshøjde 24-28 m, hvor minimum den øverste etage er et tilbagerykket taghus. Bygningen skal over plint være cirkulær med en diameter på maksimalt 23 m.

#### Byggefelt B

Bygningshøjde 60-67 m. Bygningen skal over plint være cirkulær med en diameter på maksimalt 23 m.

#### Byggefelt C

Bygningshøjde 90-115 m. Bygningen skal over plint være cirkulær med en diameter på maksimalt 23 m.

#### Byggefelt D

Bygningshøjde 44-52 m. Bygningen skal over plint være cirkulær med en diameter på maksimalt 23 m.

#### Byggefelt E

Bygningshøjde 78-93 m. Bygningen skal over plint være cirkulær med en diameter på maksimalt 23 m.

#### Byggefelt F

Bygningshøjde mod gade, forbindelser og plint er maksimalt 27,5 m og må maksimalt indeholde 4 etager over det

højest beliggende plintniveau.

En tilbagerykket tagetage på 1 etage kan opføres derudover, jf. stk. 9, og højden må maksimalt være 32 m, idet et eventuelt ovenlys/atricie kan opføres 1,5 m højere. Udover den angivne bygningshøjde kan tillades opført taghuse med placering som vist på tegning nr. 4 og med de i stk. 9 angivne maksimale højder. De angivne taghuse kan punktvis ramme tagetagens flugt, for at opnå organiske former.

#### Byggefelt G + H

Bygningshøjde mod gade, forbindelser og plint er maksimalt 43,5 m og må maksimalt indeholde 8 etager over det højest beliggende plintniveau.

En tilbagerykket tagetage på 1 etage kan opføres derudover, jf. stk. 9, og højden må maksimalt være 48 m, idet et eventuelt ovenlys/atricie kan opføres 1,5 m højere.

På byggefelt G kan der udover den angivne bygningshøjde tillades opført taghuse med placering som vist på tegning nr. 4 og med de i stk. 9 angivne maksimale højder. De angivne taghuse kan punktvis ramme tagetagens flugt, for at opnå organiske former.

Den sydvestlige facade på bygning G og den nordøstlige facade på bygning H kan parallelt forskydes med maksimalt 8 m, som vist på tegning nr. 4. Afstanden mellem bygning G og H skal på det smalleste sted være minimum 15 m.

#### Byggefelt I

Bygningshøjde 20-28 m. Bygningen skal over plint være cirkulær med en diameter på maksimalt 34 m. Ved anvendelse til boliger skal etableres et indre gårdrum således, at husdybden er maksimalt 9 m.

#### Byggefelt J

Bygningshøjde 40-54 m. Bygningen skal over plint være cirkulær med en diameter på maksimalt 25 m.

#### Byggefelt K

Bygningshøjde ca. 34 m. Ved anvendelse til erhverv er den maksimale husdybde 18 m, målt over plint/terræn. Ved anvendelse til boliger er den maksimale husdybde 12 m, målt over plint/terræn.

#### Byggefelt L

Bygningshøjde ca. 28 m. Husdybden, målt over plint/terræn, er maksimalt 12 m.

### Stk. 9. Tagetage og mindre taghuse på randbebyggelsen

For randbebyggelse på matr.nr. UV1654 mod Bernstorffsgade og Carsten Niebuhrs Gade gælder, at den øverste etage (tagetagen) skal rykkes 5-10 m tilbage fra bygningens underliggende facadeflugt. Der kan etableres taghuse, jf. stk. 8, på bygningerne i byggefelt F og G.

På bebyggelse, placeret mod Bernstorffsgade og Carsten Niebuhrs Gade, kan placeres taghuse indenfor det angivne område jf. tegning nr. 4. Taghuse må maksimalt være 3,5 m høje målt over tagetagen, og skal rykkes mindst 1 m



tilbage fra tagetagens facadeflugt. Ét sted jf. tegning nr. 4 kan placeres en 'skorsten' med en højde på maksimalt 7 m, som skal integreres udtryks- og placeringsmæssigt med de øvrige taghuse.

For randbebyggelse på matr.nr. UV 1690 mod Carsten Niebuhrs Gade gælder, at de 1-3 øverste etager skal rykkes 1-2 m tilbage fra bygningens underliggende facadeflugt. Ved placering af boligbebyggelse over erhverv kan facaden til boliger mod Carsten Niebuhrs Gade rykkes 0,5-1 m tilbage fra bygningens underliggende facadeflugt.

### Stk. 10. Afvigelser fra bebyggelsesplanen

Teknik- og Miljøudvalget kan tillade enkelte mindre afvigelser fra bebyggelsesplan, koteplan for plinten, etageantal, bygningshøjder og husdybder, når den karakter af området, som lokalplanen søger at skabe, ikke derved ændres.

### Stk. 11. Afstand til baneterræn

Ny bebyggelse over plinten skal placeres med en afstand til skel mod baneterrænet, på matr.nr. UV1695a, på minimum 7,5 m.

## § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

### Stk. 1. Overordnet princip for ny bebyggelse

Bygningernes materialer, udformning, farve og øvrige fremtræden skal skabe en god helhedsvirkning sammen med omgivelserne og relatere sig til områdets miljø med en arkitektonisk tilfredsstillende fremtræden.

Den nye bebyggelse skal med hensyn til bygningskarakter, materiale- og farveholdning udføres således, at den fremstår som en nytolkning af den omkringliggende by, hvor randbebyggelsen tager afsæt i karrébyens murede teglflader, mens de fritstående cirkulære bygninger på plinten forholder sig mere til banens stålkonstruktioner og de industrielle huse langs banen. De enkelte bygninger skal have deres egen fremtræden men samtidig fremstå med sammenhængende fælles træk.

### Stk. 2. Ny bebyggelse

#### *Facader på randbebyggelsen*

Mod Bernstorffsgade og Carsten Niebuhrs Gade skal facaden udformes i tegl og natursten kombineret med glaspartier. Facaderne skal fremstå i forskellige farvetoner i en variation mellem mørke, røde, og brune nuancer, samt grålige og lyse toner. Brystninger, blændfelter, vinduespartier, faste solafskærmninger, facadekomponenter som karnapper, indgange m.m. kan fremstå i andet materiale med en tilsvarende arkitektonisk kvalitet.

De anvendte facadematerialer skal være naturlige, stoflige og patinerede som eksempelvis tegl, natursten, træ, metaller (zink, kobber, tombak mv.) og mosaik med udfyldninger af glas/råglas. De mindre bygningsdele kan udføres i andre materialer så som træ og aluminium.

Facader på tagetager og taghuse skal fremstå forskelligt i forhold til facaderne på de underliggende etager.

Taghusene skal være en integreret del af tagetagen og ovenlyset.

Synlige metaloverflader må ikke fremstå galvaniserede, men skal gives en bearbejdet overflade.

Facadepartier, der ikke er vinduer eller døre, kan udføres med begrønning.

Terrorsikring og lignende skal udformes som en integreret del af facadens eller byrummets design.

#### *Facader på de cirkulære bygninger*

Facaderne på de cirkulære bygninger skal, efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse, udformes i glas, metal (zink, kobber, tombak eller lignende) og bearbejdet beton. Mindre bygningsdele kan udføres i andre materialer som træ og aluminium.

De enkelte facader skal, efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse, udformes med stor variation og detaljering i både den store og den lille skala, og der skal være en indbyrdes variation i udformningen af de enkelte bygninger samtidig med, at de tilsammen fremstår med fælles træk. Højhuse (med bygningshøjder over kote 40), skal skaleres og proportioneres undervejs mod toppen, med en karakter- og facademæssig variation, og de skal markeres med funktionelle og forskellige udtryksmæssige afslutninger, som arkitektoniske markører.

Etageadskillelser skal markeres på bygningernes facader. Dette kan ske ved mindre udkragninger udover byggefeltet, dog maksimalt 25 cm. De cirkulære bygningers facader skal udformes således, at de i deres overordnede udtryk - både tæt på og på afstand - fremtræder som krumme bygninger.

Højhusenes øverste del skal have en særlig arkitektonisk afslutning.

For alle tårne gælder, at de afsluttes med, at facaden tilbagetrækkes 2,5 m hele vejen rundt, så 'toppen' bliver markeret. Højden på 'toppen' skal variere for hvert tårn, og 'toppen' skal udføres i en materialekarakter af glas/metal. Tilbagetrækningen skal markeres med en beplantet tagterrasse til ophold, eller, hvis det ikke er muligt af miljømæssige årsager, som et arkitektonisk grønt element, der inddækkes med en markant lægivende transparent eller translucent skærm/værn i varierende højder.

Nedenfor er angivet højder på inddækningen og højden på 'toppen':

Tårn B: Skærm/værn mindst 4,5 m - 'top' mindst 9,5 m.

Tårn C: Skærm/værn mindst 4 m - 'top' mindst 15 m.

Tårn D: Skærm/værn mindst 1,2 m - 'top' mindst 5,2 m.

Tårn E: Skærm/værn mindst 3,5 m - 'top' mindst 12,5 m.

Tårn J: Skærm/værn mindst 3,5 m - 'top' mindst 6,5 m.

Basen, de nederste 1-3 etager, skal udføres med en særlig arkitektonisk behandling mod plinten.

De nederste 1-3 etager skal markeres ved tilbagetrækning fra byggefeltet eller ved udhæng i form af faste baldakiner, som også kan være på sammenbygning mellem bygninger og på de mindre, cirkulære bygninger. Faste baldakiner skal udføres sammenhængende rundt om bygningen i varierende bredder, dog maksimalt 3 m fra facaden og med

de brede dele placeret, hvor det kan være arkitektonisk eller mikroklimatisk hensigtsmæssigt for at skabe optimale forhold for opholdsarealer og byliv på plinten.

Synlige metaloverflader må ikke fremstå galvaniserede, men skal gives en bearbejdet overflade.

Facadepartier, der ikke er vinduer eller døre, kan udføres med begrønning.

#### *Facader på sammen- og tilbygninger*

Facader på sammen- og tilbygninger på plinten skal fremstå i udformning, materialer og farver som de cirkulære bygninger.

#### *Gangbroen mellem bygning F og G, jf. tegning nr. 4*

Bygningen skal fremstå let og transparent med glas og metal. Loftet under gangbroen skal fremstå lys og med materialer i sammenhæng med de omgivende bygninger.

#### *Facader på stueetager, etager i niveau med byrum*

Facadepartier i stueetager skal udføres i mindst 4,5 meters højde. I bebyggelse mod Carsten Niebuhrs Gade kan stueetage, ved anvendelse til boliger, udformes med lavere etagehøjde.

Facader skal udformes som åbne facader, med mindst 75 % transparente facadepartier, og mange ud- og indgange, som lægger op til interaktion og kontakt mellem stueetagen og det tilstødende byrum.

Ved de på tegning nr. 2 med skrå og med vandret markerede strækninger, som fastlagt i § 3, stk. 10a og 10b, skal facaden have en særlig bearbejdning, enten gennem en tilbagerykning af facaden, eller en særlig detaljering, der markerer indgangen til bygningen.

Butiksfacader skal fremtræde med udstillingsvinduer i klart glas. Vinduer må ikke helt eller delvist afblændes eller tilklæbes.

I boligbebyggelser må vinduer kun have klart glas, som ikke forvrænger farvegengivelsen af dagslyset. I andre erhvervsbebyggelser end butikker må der derudover anvendes let tonet eller svagt coated vinduesglas uden spejlvirkning.

Facader på den bevaringsværdige bebyggelse matr. nr. UV 1501 skal udformes som fastlagt i stk. 3.

Indgangspartier skal markeres med belysning eller anden markering.

Ramper til p-kælder skal integreres i bygningen.

#### *Begrønning af facader*

Facadepartier, hvor der ikke er vinduer eller døre, kan udføres med begrønning.

Sokler over 1 meters højde mod Carsten Niebuhrs Gade skal begrønnes.

#### *Opgange*

Opgange i boligbebyggelse i byggefelt I, K og L, jf. § 5, stk. 3, skal forsynes med adgang til begge facader. Mod

Carsten Niebuhrs Gade skal facader ved adgang til boligopgange udformes med særlig markering.

#### *Tage*

Tage skal fremstå flade. Overdækkede atrier kan udføres med glas.

Der kan indrettes tagterrasser på ny bebyggelse med værn udført som forhøjelse af bygningens underliggende facade. Tage, der ikke anvendes til opholdsareal, ovenlys, solceller eller lignende skal udføres som grønne tage, dvs. med beplantning, græs, sedummos eller lignende.

Tagflader kan udformes med mulighed for at udnytte solenergi. Solceller og solfangere skal være en integreret del af taget.

## **Kommentar**

Solceller og solfangere kan med fordel placeres på syd- og sydvestvendte tage.

Begrønning af tagflader forsinker og reducerer udledning af regnvand til kloak, sænker lufttemperaturen om sommeren, reducerer nedbrydningen af tagfladen og optager CO<sub>2</sub>. Begrønning af tagfladen hindrer ikke, at der kan etableres solceller på tagfladen eller som halvtag eller anden konstruktion over tagfladen.

#### *Altaner, karnapper*

Boliger skal forsynes med opholdsaltaner, der udformes som en integreret del af bygningen. Altaner skal ligge inden for byggefeltet. Bygninger med boliger placeret over kote 40 kan dog udformes med franske altaner.

Herudover kan facader på bebyggelse i byggefelt K og L have altaner og karnapper med et fremspring på 1,3 m målt fra facaden, og frihøjden skal være mindst 4,5 m over vejareal eller andet areal med mulighed for færdsel med køretøjer. Opholdsaltaner for byggefelt K og L skal placeres mod baneterrænet. Mod Carsten Niebuhrs Gade kan placeres franske altaner eller indeliggende altaner.

Øvrige altaner skal være indeliggende.

Værn skal udformes som en spinkel åben konstruktion og fremstå helt eller delvist transparente.

Undersiden af fremspringende altaner og karnapper skal udføres med inddækning af konstruktionen.

Der må ikke etableres altangange.

## **Kommentar**

Det er et krav i Bygningsreglementet, at opholdsrum og køkkener kan opnå tilfredsstillende dagslysforhold. Ved etablering af altaner skal det sikres, at altaner kun har en størrelse og placering, som sikrer tilfredsstillende dagslysforhold i underliggende etager. Det kan være nødvendigt at udarbejde dokumentation for overholdelse af kravet om dagslysfaktoren i underliggende etager.

### **Stk. 3. Bevaringsværdig bebyggelse**

For den på tegning nr. 1 viste bevaringsværdige bygning gælder:

- a) Enhver ombygning eller ændring af bygningens ydre skal udføres i overensstemmelse med bygningens individuelle arkitektoniske udtryk og detaljering og må kun ske efter forudgående godkendelse fra Teknik- og Miljøudvalget, medmindre ændringerne iagttager bestemmelserne i pkt. b-f.
- b) Facadeoverflader skal opretholdes i deres nuværende udformning eller tilbageføres til oprindelig udformning. Facader i blank mur skal repareres med stentype, farve og forbandt som det eksisterende facademurværk. Pudsede overflader skal fremtræde glatpudset og behandles som oprindeligt.
- c) Oprindelig udsmykning som gesimsbånd, friser, indfatninger, murblændinger, pilastre, altanværn m.v. samt oprindelige bygningsdele som søjler, balustrader, terrasser og altaner, karnapper, frontispicer, skorstene, tårne, kviste og lignende skal med hensyn til udformning, detaljer og materialer bevares eller genskabes.
- d) Ved udskiftning af vinduer skal vinduer udføres svarende til den oprindelige vinduestype, hvad angår materialer, oplukkemåde, rammedeling, opsprosning og dimensioner mv.
- e) Ved udskiftning af tagmaterialer skal anvendes samme materialer som det oprindelige. Tagrender og nedløb skal fremstå i zink, kobber eller stål.
- f) På facader mod byparken kan der etableres åbninger i stueetagen på plinten og i den sænkede gårdhave ved etablering af dørpartier indenfor de eksisterende vinduesfag. Døre kan udføres med glas eller med materialer, farver og detaljering i overensstemmelse med vinduespartierne.

#### Stk. 4. Placering og udformning af bæredygtige elementer

Facader og tagflader kan, hvor det er solorienteringsmæssigt velbegrundet, udformes med mulighed for at udnytte solenergi. Bæredygtige elementer, solceller og lignende skal integreres i facadens/tagfladens arkitektur eller udformes som selvstændige arkitektoniske elementer af høj kvalitet.

#### Stk. 5. Facadeudstyr, herunder skiltning

Skiltning, reklamering, facadebelysning, lysinstallationer, markiser, solafskærmning og andet facadeudstyr skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farver, skrifttyper og lignende udformes således, at der opnås en god helhedsvirkning i forhold til bygningens arkitektoniske karakter i bybilledet.

Facadebelysning, reklameskiltning og lignende samt belysning af ubebyggede arealer må ikke være til ulempe for omgivelserne eller virke skæmmende i forhold til gadebilledet og bygningens arkitektoniske udtryk.

Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som fx lysavisere eller animerede reklamer.

Reklamering, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.

## Kommentar

Borgerrepræsentationen har vedtaget retningslinjer og anbefalinger for skilte og reklamer generelt. Publikationen 'Skilte og reklamer i København' kan fås ved henvendelse til Center for Byplanlægning.

#### Stk. 6. Tekniske anlæg

Tekniske anlæg, elevatorårne, trappehuse og installationer skal placeres inden for bygningens volumen i plinten, kælder og/eller inden for tagprofil eller i de i § 5, stk. 10 fastlagte tagetager og taghuse således, at de fremtræder som en integreret del af bygningens arkitektur.

Transformerstationer og andre mindre tekniske anlæg, som skal være umiddelbart tilgængelige, skal integreres i bygninger og terræn, så de ikke er synlige i området.

#### Stk. 7. Antenneanlæg

Placering og udformning af antenner, paraboler eller lignende skal ske så diskret som muligt og under hensyntagen til bygningens arkitektoniske udtryk. Paraboler må ikke placeres på bygninger, så de er synlige fra veje og pladser.

## § 7. Ubebyggede arealer

#### Stk. 1. Friarealers størrelse

Friarealerne skal anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere. Friarealet udgøres af en ejendoms eller en bebyggelses ubebyggede grundareal, eksklusivt parkerings- og tilkørselsarealer, men inklusive den del af det ubebyggede areal, der er forbeholdt fodgængere og cyklister.

Friarealer på plinten, som fastlagt i § 5, stk. 2, indregnes i friarealet.

Maksimalt 20 % af det friareal, der er placeret på tag af bygninger over plinten, kan medregnes i beregning af friarealerne.

Hævede dæk, tagterrasser og taghaver kan indregnes i friarealet, hvis de indrettes til fælles ophold for beboere og brugere.

Friarealerne kan beregnes for flere ejendomme under ét. Størrelsen af friarealerne fastsættes som en procent af bruttoetagearealet i forhold til forskellige anvendelser, og det skal minimum udgøre flg:

|                              |       |
|------------------------------|-------|
| Boliger:                     | 30 %  |
| Erhverv:                     | 8 %   |
| Børneinstitutioner:          | 100 % |
| Grundskoler:                 | 40 %  |
| Kollegie- og ungdomsboliger: | 30 %  |

Friarealer til institutioner skal kunne anvendes af andre uden for institutionens åbningstid.

Friarealer skal indrettes som vist på tegning nr.5, samt tegning nr. 5a-b

Friarealer skal udformes således, at de er trygge at færdes og opholde sig i og tilgodeser tilgængelighed for alle.

## Stk. 2. Afvigelser fra friarealers størrelse

Teknik- og Miljøudvalget kan tillade, at friarealprocenten i helt særlige tilfælde fraviges, hvis det vurderes, at friarealerne kan etableres i en størrelse, der sikrer, at indretning og kvalitet er funktionelt tilfredsstillende, vurderet ud fra bebyggelsens anvendelse.

## Stk. 3. Belægninger

Belægninger skal være af høj materialemæssig og arkitektonisk kvalitet samt være egnet til sikker færdsel. Ved valg af belægninger skal det sikres, at der er tilgængelighed for alle. Der skal tages hensyn til muligheden for at opsamle regnvand til vanding af de beplantede arealer, jf. § 10, stk. 2.

## Stk. 4. Hegning

Friarealer skal være offentligt tilgængelige og må ikke ved skiltning eller hegning forbeholdes områdets beboere eller bestemte brugere.

Arealer til institutioner må hegnes med hæk, åbent gitter/hegn, halvmur eller lignende maksimalt 1 m over terræn på det omgivende areal.

## Stk. 5. Oplag

Oplag uden for bygningsanlæg må ikke finde sted.

## Stk. 6. Belysning

Portåbninger og passager skal belyses, så rummets udstrækning er tydelig. Belysningen må ikke være generende eller blændende for trafikanter og beboere i området. Der skal tages hensyn til nattehimmels mørke ved at begrænse det udsendte lys opad.

## Stk. 7. Fællesanlæg

Det er en betingelse for ibrugtagning, at ubebyggede arealer på terræn og på plinten, samt parkeringsanlæg indgår i fællesanlæg for en eller flere matrikler.

## Stk. 8. Indretning af friarealer

- Rekreative faciliteter skal anlægges som en integreret del af byrummene med beplantning, belægninger og fast byinventar. Faste siddeplinte og bænke skal udformes med en variation af komfortable siddehøjder og designs, så brugere i alle aldersgrupper tilgodeses i forhold til længere ophold. Rekreative faciliteter og byinventar skal fremstå i en kvalitet, som må forventes at være bestandig overfor vejr og slid. Langs den i § 4, stk. 2 fastlagte banepromenade skal der etableres offentlige opholdsmuligheder i form af eksempelvis bænke, placeret med en maksimal afstand på 50 m.
- Områder beregnet til korte ophold, som eksempelvis stier og promenader, anlægges med en karaktergivende overfladebehandlet beton, natursten, hårdtræ eller lign., og udsparede øer anlægges med grus, skærver eller lign.
- I overgangen mellem byparken og gaderummene Bernstorffsgade og Carsten Niebuhrs Gade skal der

skabes en belægningsmæssig overgang til fortov og vej udenfor lokalplanområdet. Belægningen skal hovedsageligt bestå af granit eller tegl. Enkelte steder kan der tillades mindre trædæk i forbindelse med ophold.

- Mindst 20 % af arealet skal etableres som grønne øer med græsser og/eller plantebede. Grønne øer skal i hele byparken etableres med varierende kanthøjder, dog maksimalt 75 cm over omkringliggende terræn. Der skal stedvis integreres siddekanter. Langs den i § 4 stk. 2 fastlagte banepromenade, samt de i § 8 stk. 2 og 3 fastlagte byrumszoner til længerevarende ophold jf. tegning nr. 5a og 5b, skal integrerede plantekummer være i niveau med det omgivende terræn, og med afgrænsende stålkant i maksimalt 5 cm over omgivende terræn.
- På tegning nr. 5 er vist en overordnet disponering af byrum og kantzoner, og på tegning nr. 5a-d samt i de efterfølgende bestemmelser, er der fastsat mere detaljerede retningslinjer for indretningen af de enkelte byrum og kantzoner.
- Cykelparkering skal indrettes, så den indgår som en integreret del af friarealet, og må ikke placeres i de udpegede zoner til længerevarende ophold jf. tegning nr. 5a og 5b eller andre zoner, som allerede har en anden funktion.
- Matr. nr. UV 1690 skal indrettes med legeplads samt rekreative og opholdsfunktioner knyttet til boligerne.
- Taghaver skal indrettes som rekreative grønne opholdsrum. Taghaver skal indrettes så de fremstår med beplantning som træer/buske eller andet grønt, der kan ses fra plinten.

## Stk. 9. Beplantning

Der skal i lokalplanområdet placeres minimum 300 træer og buske fordelt på følgende matrikler:

Matr. nr. 1501: minimum 20 træer

Matr. nr. 1654: minimum 200 træer

Matr. nr. 1690: minimum 80 træer

I de på tegning nr. 5 markerede komfortzoner skal vindkomfortniveauet sikres med træer og anden lægivende beplantning, så vindkomforten generelt svarer til et behageligt eller acceptabelt niveau.

Beplantningen i de ubebyggede arealer opdeles i tre skovtyper, som angivet på tegning nr. 6:

- Overskov, bestående af letløvede, lysåbne og opstammede træer, fx robinie, eg, skovfyr, skyrækker, ask, lærk og poppel.
- Mellemskov, bestående af mindre og flerstammede træer i en kombination af letløvede og mere skyggefulde træer, fx æble, røn, fuglekirsebær og tjørn.
- Underskov bestående af bunddække og små/flerstammede træer og buske fx bærmispel, mindre tjørn og bunddække af fx græsser, vedbend, stauder og lignende.

På tegning nr. 6a er der angivet overordnede zoner for fordeling af de tre skovtyper. Beplantningszonerne skal

indeholde alle tre typer, men have en fordeling så der enten er mest overskov eller mest mellemskov.

### Stk. 10. Nyplantning af træer

Etablering af træbeplantning på plinten skal ske i overensstemmelse med tegning 5, 5a, 5b, 6 og 6a, og efter forudgående godkendelse fra Teknik- og Miljøforvaltningen.

- Af nyplantede træer skal 75 % have en stammeomkreds på minimum 15 cm, og 25 % skal have en stammeomkreds på minimum 20 cm.
- For træer i åbne bede på terræn gælder, at der skal være en åben overflade på minimum 10 m<sup>2</sup> bed pr. træ.
- For træer plantet i lukkede befæstelser gælder, at der som minimum skal være en åben overflade på 2,5 m<sup>2</sup> pr. træ.

### Kommentar:

For træer plantet i terræn skal der være et rodvenligt bærelag, som fx macadam. Når træer plantes i befæstede overflader gælder, at det samlede bed skal have en størrelse på minimum 15 m<sup>2</sup> pr. træ med en åben overflade omkring træet på minimum 2,5 m<sup>2</sup>. Det anbefales, at plantehullet er mindst 1 m dybt, og at eksisterende råjord under plantehullet løsnes.

For træerne på plinten gælder, at de bede, hvor der skal plantes træer, som den beskrevne beplantningstype, Overskov, skal have en størrelse svarende til minimum 25 m<sup>2</sup> pr. træ. De efterfølgende træer af beplantningstypen Overskov, der plantes i samme bed vil udløse minimum 12,5 m<sup>2</sup> åben overflade. Under store træer (Overskov) kan der sættes underbeplantning af mindre træer og buske inden for de 25 m<sup>2</sup>.

Træer på konstruktion, som fx plinten, bør plantes med opbinding til store galvaniserede armeringsnet.

For den i stk. 9 beskrevne beplantningstype, Overskov, skal træerne plantes i bede på minimum 100 cm dybde.

For den i stk. 9 beskrevne beplantningstype, Mellemskov, skal træerne plantes i bede på 80 cm dybde.

For den i stk. 9 beskrevne beplantningstype, Underskov, skal træerne plantes i bede på 50 cm dybde.'

## § 8. Byrum

### Stk. 1. Fastlæggelse af byrum

Mellem bygningerne på plinten og terræn skal etableres en 'Bypark', som vist på tegning nr. 5, der, foruden den i § 4. stk. 2 fastlagte banepromenade samt øvrige stier, indeholder en række opholds øer og pladser til længerevarende ophold.

Der skal etableres to byrum - 'Postpladsen' (A) og 'Kulturaksen' (B) - som vist på tegning nr. 5 og som fastlagt i stk. 2 og 3.

### Stk. 2. Postpladsen

- a) Udstrækning og indretning af byrummet er fastlagt på tegning nr. 5a.
- b) Postpladsen er områdets centrale plads med åbne stueetager, udeservering og opholdsmuligheder.
- c) De på tegning nr. 5a angivne zoner for ophold skal

kunne indrettes med flytbare møbler.

- d) Der skal etableres et karaktergivende byrumselement, som fx et bassin eller anden permanent kunstinstallation placeret, som angivet på tegning nr. 5a. Byrumselementet skal indeholde opholdsmuligheder.
- e) Beplantningen skal understøtte udsyn fra pladsen mod baneterrænet.
- f) Der skal etableres opholdsområder med grusbelægning eller lignende, som angivet på tegning nr. 5a.
- g) Der skal etableres grønne øer som markeret på tegning nr. 5a. Grønne øer ved opholdsområder må have en stålkant på maksimalt 5 cm over omgivende terræn.
- h) I det på tegning nr. 5a med lilla skraverede område skal der etableres legeplads.

### Stk. 3. Kulturaksen

- a) Udstrækning og indretning af byrummet er fastlagt på tegning nr. 5b.
- b) Byrummet skal bestå af et areal på minimum 750 m<sup>2</sup>, der indeholder trappe med opholdsmuligheder og plads til større events, som fx udendørsbiograf.
- c) Der skal etableres et karaktergivende byrumselement, som fx et bassin eller anden permanent kunstinstallation, som angivet på tegning nr. 5a. Byrumselementet skal indeholde opholdsmuligheder.
- d) Der skal etableres plateauer med siddemulighed og udeservering langs byrummets sydlige facade, samt integrerede siddemuligheder langs trappens nordlige afgrænsning.
- e) Niveauspringet mellem Bernstorffsgade og byparken skal etableres som en rampe med integreret trappe, som angivet på tegning nr. 5b.
- f) Der må ikke etableres plantekummer i trapperummet.

### Stk. 4. Kantzoner generelt

Kantzonen er en bearbejdning af mødet mellem bygning og byrum. Den har en funktionel og æstetisk hensigt og definerer overgangen mellem offentligt og privat areal. Kantzonen skal udformes i samspil med stueetagens anvendelse og facadeudformning.

### Stk. 5. Placering af kantzoner

Der skal etableres kantzoner, som vist på tegning nr. 5.

- a) Røde kantzoner skal have en dybde på mellem 3-4 m målt fra facaden.
- b) Lilla kantzoner skal have en dybde på mellem 2,5-7 m målt fra facaden.
- c) Lyseblå kantzoner skal have en dybde på mellem 2-3 m målt fra facaden.
- d) Grønne kantzoner skal have en dybde på mellem 2-3 m målt fra facaden.
- e) Orange kantzoner skal have en dybde på minimum 2,5 m målt fra facaden.

### Stk. 6. Indretning af kantzoner

- a) Røde kantzoner skal indrettes som vist på tegning nr. 5c 1) og som anført nedenfor.

- Kantzonen skal indrettes til ophold, udstilling og udeservering.
  - Belægninger skal være grus, skærver eller lign.
  - Kantzonen skal hovedsageligt indrettes med flytbare møbler.
  - Kantzonen skal indeholde offentlige opholdsmuligheder.
  - Bepantning skal hovedsageligt bestå af opstammede træer.
  - Der må ikke etableres plantekasser som del af facaden.
- b) Lilla kantzoner skal indrettes som vist på tegning nr. 5c 2) og som anført nedenfor.
- Kantzonen skal have en urban karakter, og belægninger skal formidle overgang mellem københavnerfortov og byparkens belægning.
  - Kantzonen skal indeholde offentlige opholdsmuligheder.
  - Bepantning skal medvirke til at skabe et sammenhængende grønt forløb langs Bernstorffsgade.
- c) Lyseblå kantzoner skal indrettes som vist på tegning nr. 5d 1) og 2) og som anført nedenfor.
- Kantzonen skal indrettes til ophold, udstilling og udeservering.
  - Belægninger skal være grus, skærver eller lign.
  - Kantzonen skal hovedsageligt indrettes med flytbare møbler.
  - Ved aktive facader skal facaden friholdes min 1,5 m fra facade til evt. plantekummer eller højbede.
  - Ved åbne facader kan plantekummer i udvalgte områder løbe op til facaden.
  - Plantekummer eller højbede i kantzonen skal indeholde siddekanter.
  - Højbede over 40 cm skal have integrerede siddekanter for hver 20. m.
- d) Grønne kantzoner skal indrettes som anført nedenfor.
- Ved erhverv i stueetage skal kantzonen indrettes med plantekummer med indbyggede siddekanter.
  - Ved bolig i stueetage skal kantzonen indrettes som et grønt forhavsareal med niveaufri adgang fra den enkelte bolig. Forhavsarealet må hæves maksimalt 40 cm over det omgivende terræn, og hver forhavsareal må omgives af hæk i op til 1 m over omgivende terræn.
  - Hævede kantzoner skal indrettes med siddekanter og på anden vis integreres med det omkringliggende friareals øvrige udformning.
- e) Orange kantzoner skal indrettes som anført nedenfor.
- Kantzonen skal have en hård belægning svarende til byparkens øvrige beton belægning.
  - Kantzonen skal friholdes for fast indretning.

## § 9. Støj og anden forurening

### Stk. 1. Støj fra trafik

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære op-

holdsarealer, skal placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i lokalplanområdet i nødvendigt omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik og jernbanetrafik. Der henvises endvidere til § 5, stk. 2, 3 og 4.

Støjniveauer må ikke overskride de nedenfor angivne værdier målt i  $L_{den}$  (dB).

- Støjniveau på udendørs opholdsarealer i forbindelse med boliger: 58 fra vejtrafik og 64 fra jernbanetrafik.
- Indendørs støjniveau i boligers opholdsrum med delvist åbne vinduer ( $0,35 \text{ m}^2$ ): 46 fra vejtrafik og 52 fra jernbanetrafik. Boligers sove- og opholdsrum skal have vinduer, der kan åbnes, mens kontorer og hoteller mv. kan sikres luftudskiftning på anden vis.
- Indendørs støjniveau i boligers og hotellers opholdsrum med lukkede vinduer: 33.
- Indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv og lignende med lukkede vinduer: 38.

Det indendørs støjniveau med åbne og lukkede vinduer skal opnås ved integration af dæmpende facadeløsninger.

### Kommentar

Der henvises endvidere til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 'Støj fra veje'.

Derudover henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr.1/1997 'Støj og vibrationer fra jernbaner' med tillæg af juli 2007.

### Stk. 2. Støj fra virksomheder

Bebyggelse og ubebyggede arealer skal anvendes, placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod støj, jf. Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj, og anden forurening fra virksomheder i og uden for området.

### Kommentar

Der henvises endvidere til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 'Ekstern støj fra virksomheder' med tillæg af juli 2007.'

### Stk. 3. Betingelse for ibrugtagning

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at det er dokumenteret, at de nævnte grænseværdier samt Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj er overholdt.

For de høje tårnbygninger gælder, at etager, hvor B-værdigrænserne for luftforurening er overskredet, ikke må tages i brug til boliger eller udendørs opholdsarealer, før det er påvist, at emissionspåvirkninger fra H. C. Ørstedsværket ikke overskrider B-værdigrænserne.

### Kommentar

Det kan ikke forventes, at alle fællesanlæggene, samt fordeling af boliger og heraf de almene boliger for hver

matrikel, bliver etableret straks og i deres helhed ved det første byggeri, og det vil derfor være en forudsætning, at der dispenseres tidsbegrænset fra bestemmelserne. Som betingelse herfor vil der blive stillet krav om, at der foreligger et af Teknik- og Miljøforvaltningen godkendt forslag til fællesanlæggenes nærmere udformning og en tidsplan for etableringen.

#### **Stk. 4. Vibrationer**

Nødvendig vibrationsdæmpning skal indarbejdes, fx ved vibrationsdæmpende måtte på udvendig side af belastede kælderydervægge mod banen, samt underside af de nærmeste meter af bundpladen mod banen.

#### **Stk. 5. Luftforurening:**

Bygninger vil kunne blive påvirket af forurenede røg fra H. C. Ørstedsværket på de etager, der ligger over kote 98 (DVR90). Dette skal der tages højde for ved at placere udendørs opholdsarealer og boliger under de etager, hvor B-værdien overskrides. Hvis der placeres centralt friskluftindtag til ventilation, skal dette ligeledes placeres under de etager, hvor B-værdien overskrides.

### **Kommentar**

De omtalte B-værdier er grænseværdier for luftforureningsparametre fastsat af Miljøstyrelsen og baseret på en sundhedsmæssig risikovurdering.

## **§ 10. Regnvand**

#### **Stk. 1. Skybrudssikring**

Området skal skybrudssikres ved at aflede overfladevand til magasinering på egen grund og/eller direkte til Bernstorffsgade således, at der under et 100-års skybrud maksimalt står 10 cm vand på terræn.

#### **Stk. 2. Regnvand i byrum**

Ubebyggede arealer/byrum vist på tegning nr. 5 skal udformes med render / kanaler / regnbede i belægningen til afledning af overfladevand.

Regnbede skal udformes som bede med beplantning, der i fugtige perioder kan stå under vand.

#### **Stk. 3. Opsamling af regnvand**

Bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret anlæg til opsamling af regnvand fra tage til brug for wc-skyl og tøjvask i maskine.

### **Kommentar**

Ifølge 'Bekendtgørelse om vandkvalitet og tilsyn med vandforsyningsanlæg' kan regnvand opsamlet fra tage bruges til wc-skyl og tøjvask i maskine, uden at der er krav om, at vandet har drikkevandskvalitet.

Dette er dog ikke tilladt i institutioner og bygninger

med offentlig adgang, hvor brug af regnvand til wc-skyl kun må ske med kommunalbestyrelsens tilladelse efter drøftelse med Sundhedsstyrelsen, og regnvand må ikke anvendes til tøjvask i disse bygninger.

## **§ 11. Matrikulære forhold**

Der kan gennemføres nødvendige eller hensigtsmæssige matrikulære forandringer (matrikulering, udstykning, arealoverførsel og sammenlægning). Det vil være en betingelse, at der fortsat er vejadgang til de enkelte matrikler.

## **§ 12. Retsvirkninger**

I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser.

Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes. Det er en forudsætning, at såvel bebyggelse som anvendelse er i overensstemmelse med byggetilladelser og i øvrigt er lovlig.

## **§ 13. Ophævelse af lokalplan og servitutter**

Lokalplan nr. 403 'Rigsarkivet', bekendtgjort den 11. januar 2006, ophæves for så vidt angår det område, der er omfattet af nærværende lokalplan (del af underområde II i lokalplan nr. 403, del af matr.nr. UV 1690).

Lokalplan nr. 203 'Tietgensbro', bekendtgjort den 4. marts 1992, ophæves for så vidt angår det område, der er omfattet af nærværende lokalplan (del af byggefelt B i lokalplan nr. 203, del af matr.nr. UV 1695a).

### **Kommentarer af generel karakter**

- På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015 med senere ændringer.
- Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.  
Ændringer på en ejendom kræver ikke i alle tilfælde byggetilladelse. Det er derfor vigtigt at sikre sig, at påtænkte ændringer er i overensstemmelse med lokalplanen, inden de sættes i gang.  
Kontakt derfor Teknik- og Miljøforvaltningen ved alle ændringer.
- I henhold til planlovens § 19, stk.1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.

Lokalplan nr. 555 samt tillæg nr. 10 til kommuneplan er vedtaget af Borgerrepræsentationen den 14. december 2017 og bekendtgjort den 3. januar 2018.

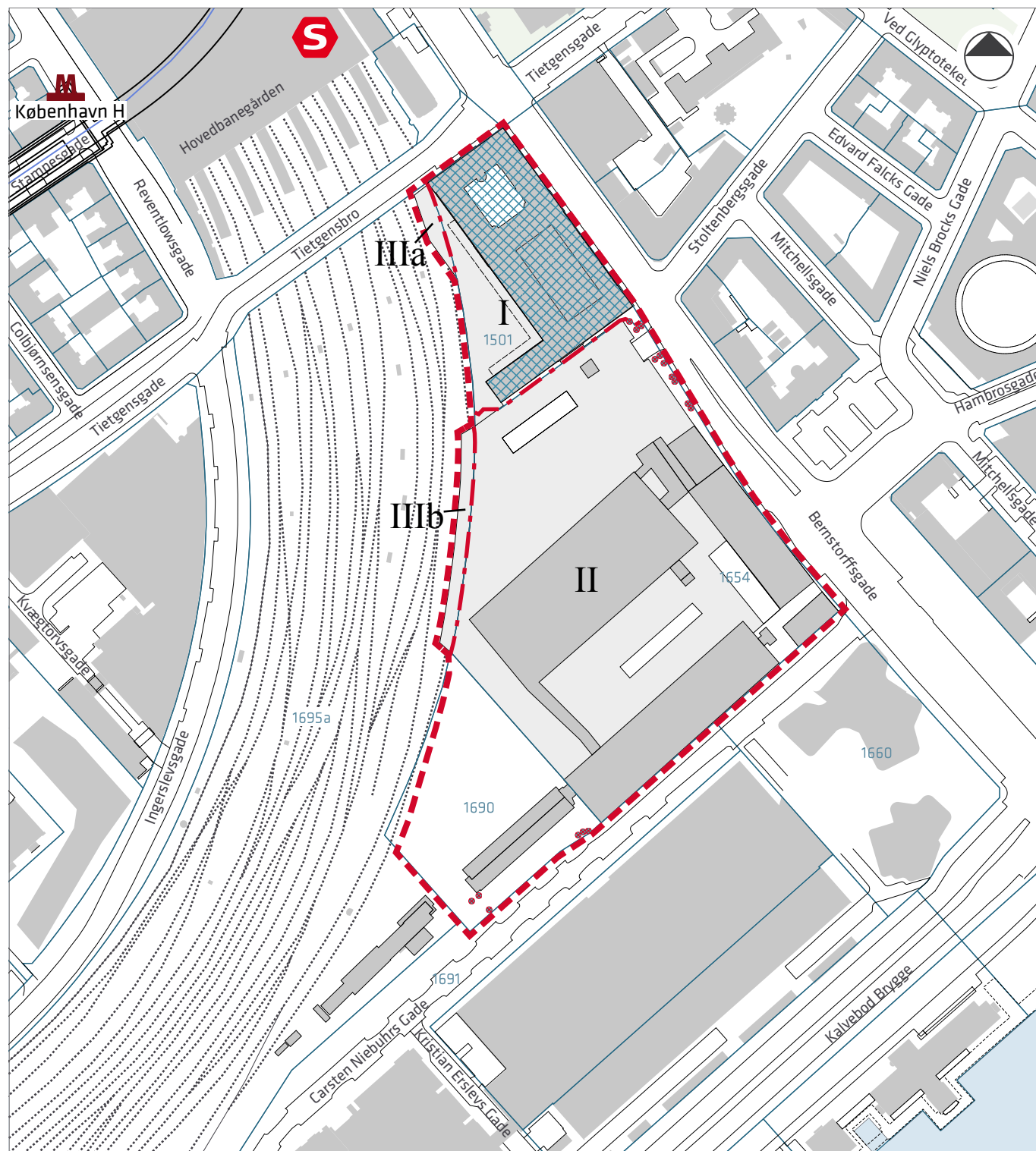
Teknik- og Miljøforvaltningen, den 3. januar 2018

Diddi Maja Thiemann  
Enhedschef

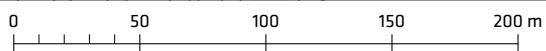
Lotte Linnet og Karen Probst  
/ projektledere



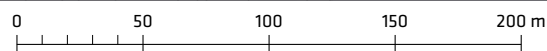
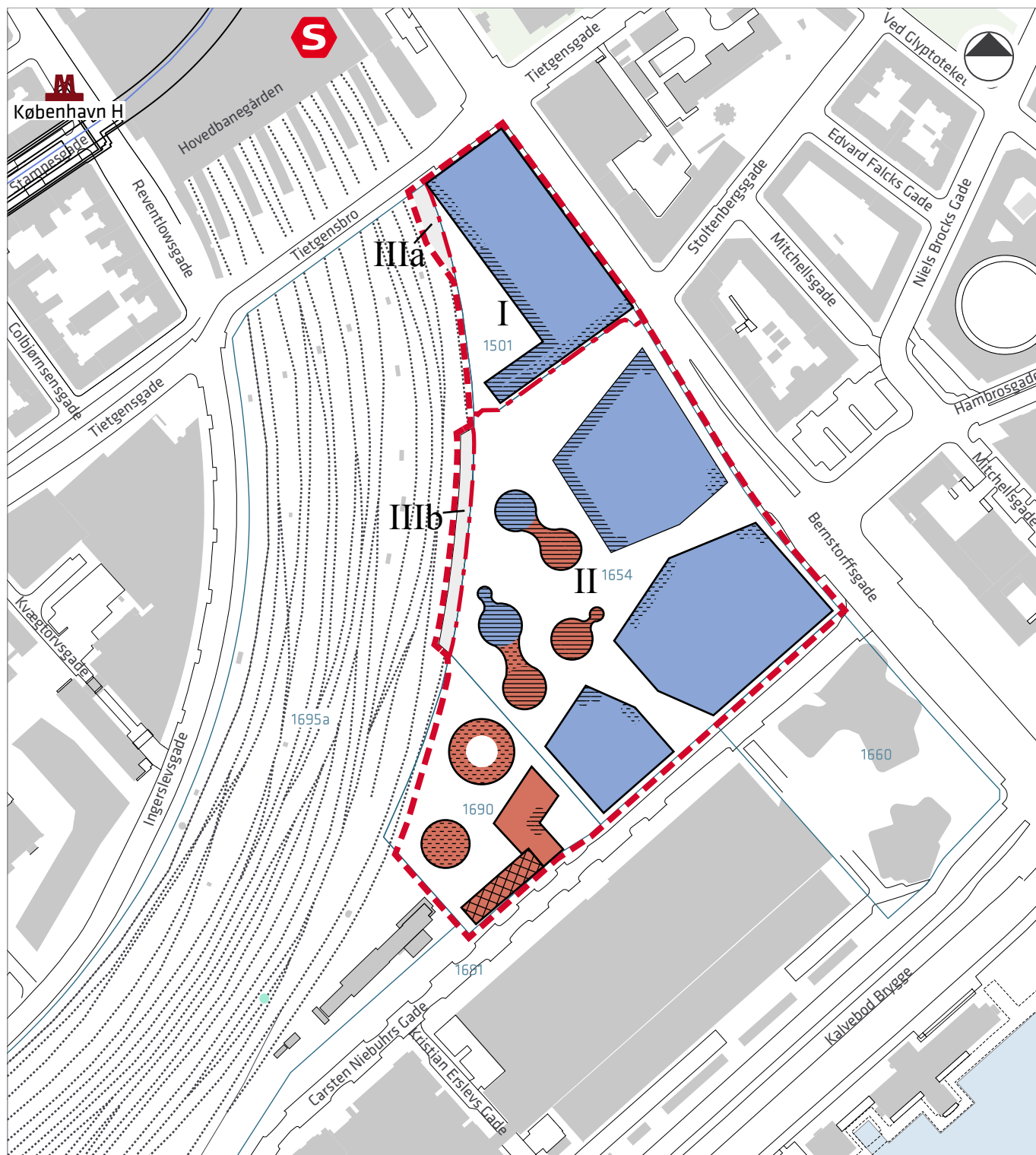
# Tegning nr. 1 - Lokalplanområde



- - - Lokalplanens afgrænsning
- Matrikelskel
- · - Grænse mellem underområder
- I - IIIb** Underområder
- Bevaringsværdig bebyggelse
- Eksisterende beplantning, der kan fældes

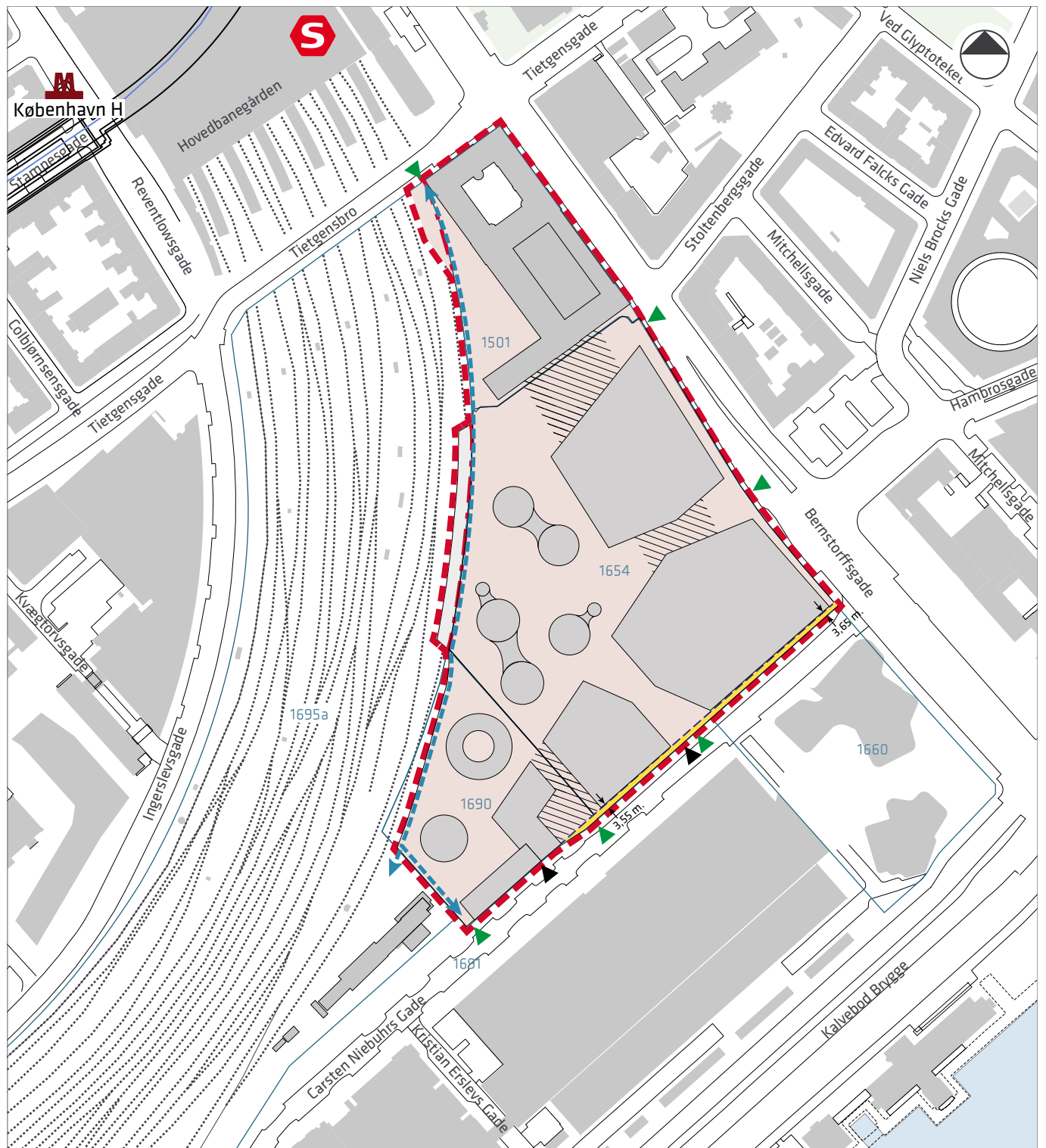


# Tegning nr. 2 - Anvendelse



- - - Lokalplanens afgrænsning
- Matrikelskel
- · - Grænse mellem underområder
- I - IIIb** Underområder
- Mulighed for boliger fra 1. sal
- Erhverv
- Aktiv stueetage  
Anvendelse i stueetage jf. § 3 stk. 10 a)
- Aktiv stueetage  
Anvendelse i stueetage jf. § 3 stk. 10 b)
- Anvendelse i stueetage jf. § 3 stk. 10 c)

## Tegning nr. 3 - Vejforhold, friarealer og stier



— — — Lokalplanens afgrænsning

— Matrikelskel

↔ Banepromenade/primær brandvej

- - - - - Vejudvidelseslinje

■ Udlagt vej

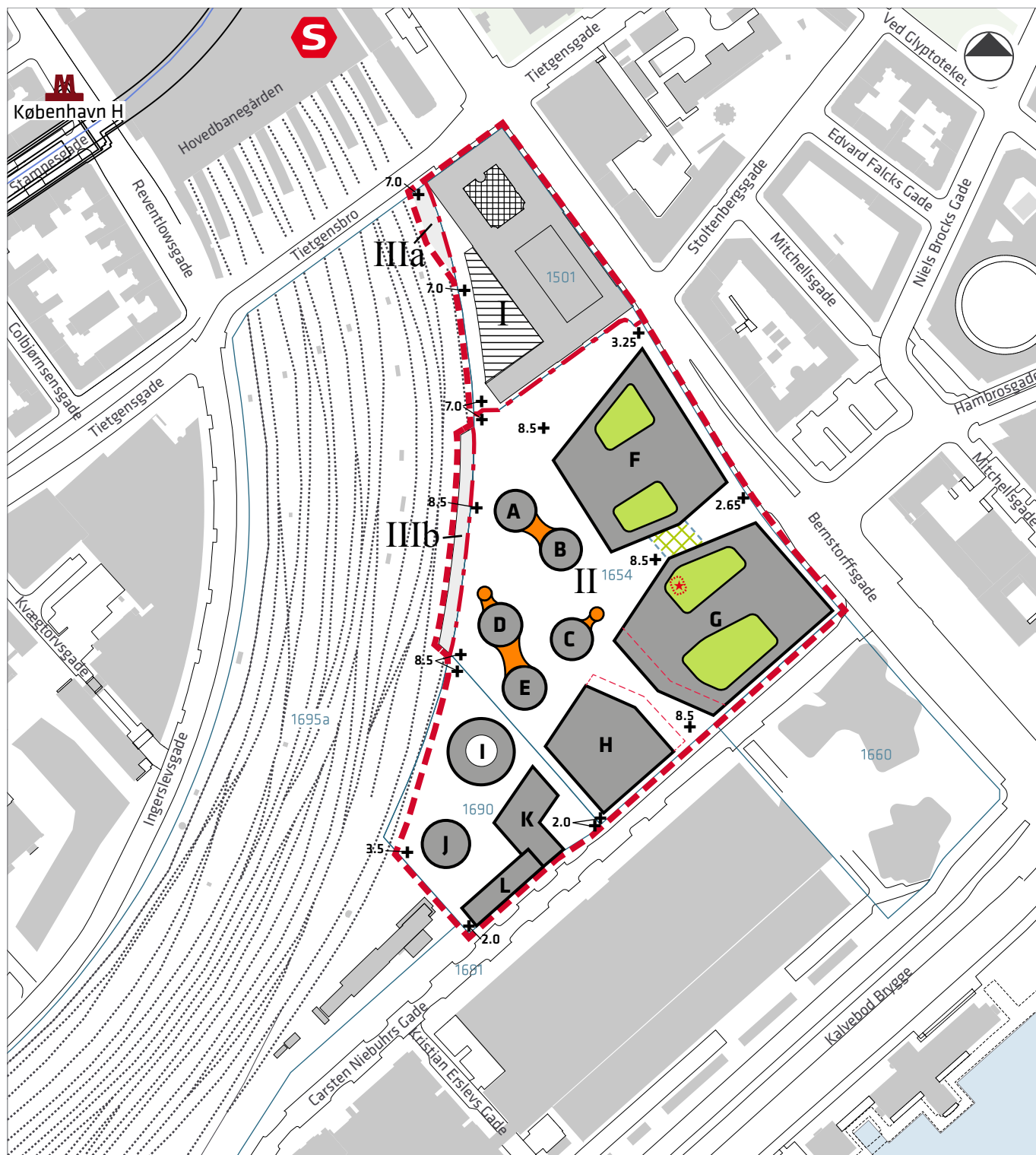
■ Bypark

/// Adgang til plint via trappe/rampe/bro

▲ Adgang for gående og cyklende til Byparken/Plinten

▲ Adgang til bil og cykel p-kælder

# Tegning nr. 4 - Bebyggelsesplan



— — — Lokalplanens afgrænsning

— Matrikelskel

- · - Grænse mellem underområder

I - IIIb Underområder

+ Kote x.x (DVR90) for plinten

- - - Mulig forskydning af passagen, med maks. 8 m. jf § 5, stk 8

▨ Plintareal, der kan fjernes ved etablering af forsænket have

▨ Gangbro maks. 14 m bred

▨ Overdækning af gård

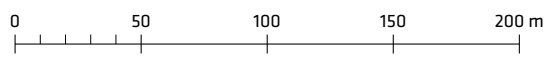
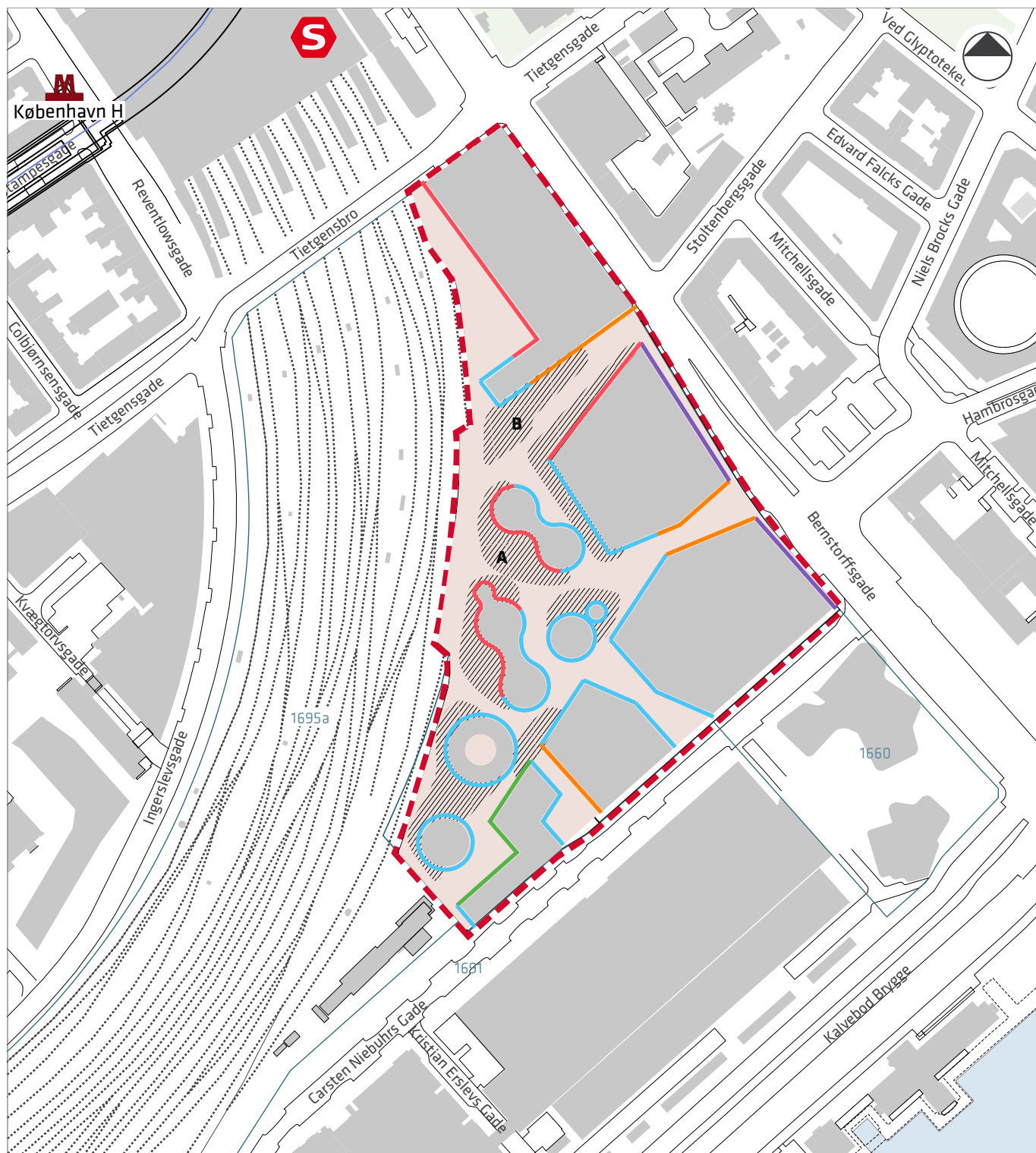
▨ Byggefelter

▨ Sammen- og tilbygning

▨ Taghuse skal placeres indenfor dette område

▨ Placering af 'skorsten' med en højde på maks. 7 m

















# Tegning nr. 5 - Byrum



- Lokalplanens afgrænsning
- A-B** Byrum jf. § 8, stk. 1-3
- Byggefelt
- Bypark
- Komfortzone
- Kantzone ved aktiv facade i bypark jf. § 8, stk. 4-6
- Kantzone langs Bernstorffsgade jf. § 8, stk. 4-6
- Kantzone ved erhverv i bypark jf. § 8, stk. 4-6
- Kantzone ved erhverv/bolig i bypark jf. § 8, stk. 4-6
- Kantzone ved erhverv i passage jf. § 8, stk. 4-6

# Tegning nr. 5a - Byrum A, Postpladsen



- |  |  |   |
|--|--|---|
|  Lokalplanens afgrænsning           |  Aktiv stueetage                                  |  Legeplads                   |
|  Byparkens udstrækning              |  Zone til længerevarende ophold                   |  Kantzone § 8, stk. 4-6      |
|  Bygning/byggefelt                  |  Opholdsområder                                   |  Kantzone § 8, stk. 4-6      |
|  Omtrentlig placering af grønne øer |  Primære bevægelseslinier cyklister og fodgængere |  Trappe til parkeringskælder |
|  Identitetsskabende byrumselement   |  Primære bevægelseslinier fodgængere              |  Offentlig siddemulighed     |
|  Omtrentlig placering af træer      |  |   |

# Tegning nr. 5b - Byrum B, Kulturaksen



- |                                    |  |                         |
|------------------------------------|--|-------------------------|
| Lokalplanens afgrænsning           | Aktiv stueetage                                  | Kantzone § 8, stk. 4-6  |
| Byparkens udstrækning              | Omtrentlig placering af træer                    | Kantzone § 8, stk. 4-6  |
| Bygning/byggefelt                  | Primære bevægelseslinier cyklister og fodgængere | Kantzone § 8, stk. 4-6  |
| Omtrentlig placering af grønne øer | Primære bevægelseslinier fodgængere              | Kantzone § 8, stk. 4-6  |
| Vejlinje                           | Identitetsskabende byrumselement                 | Omtrentlig kote         |
| Trappe til parkeringskælder        | Opholdsområder                                   | Offentlig siddemulighed |
| Zone til længerevarende ophold     |  | Trappe + rampe          |

## Tegning nr. 5c - Kantzonedialogrammer

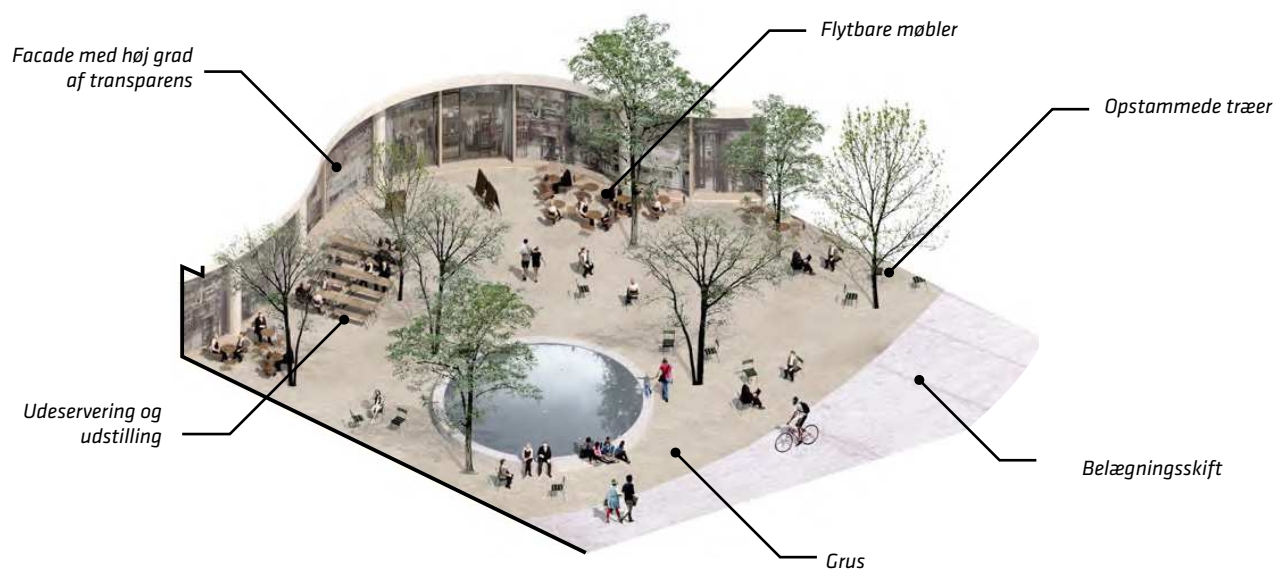


Fig. 5c 1) Kantzone i bypark ved aktiv facade og pladسدannelse, jf. § 8, stk. 4-6

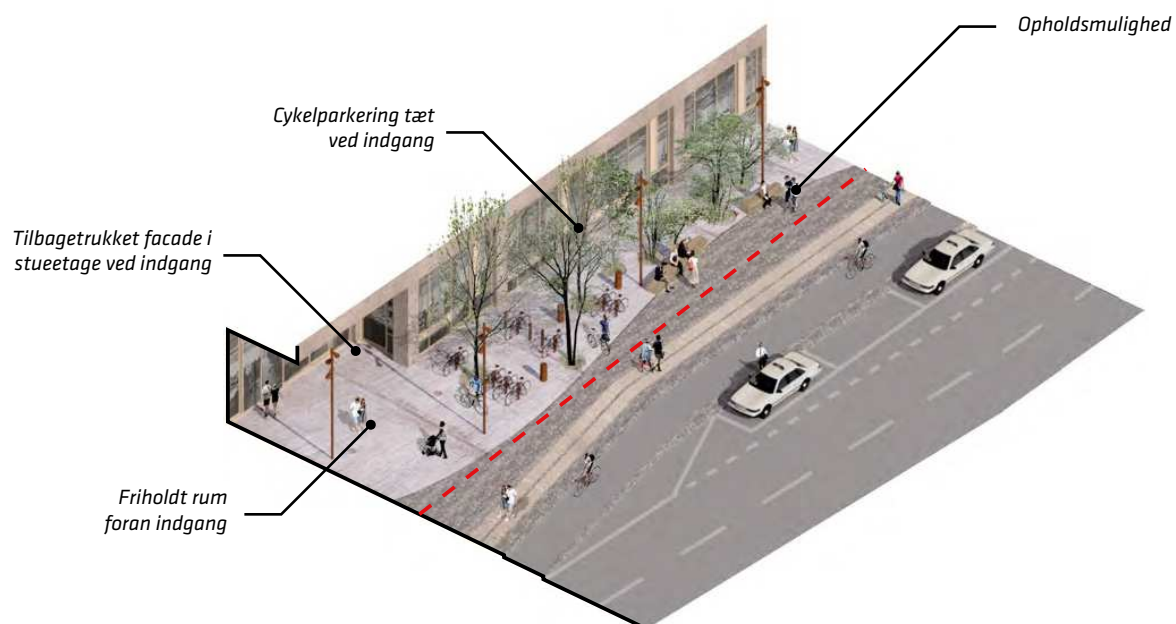


Fig. 5c 2) Kantzone langs Bernstorffsgade, jf. § 8, stk. 4-6



## Tegning nr. 5d – Kantzonedialogrammer

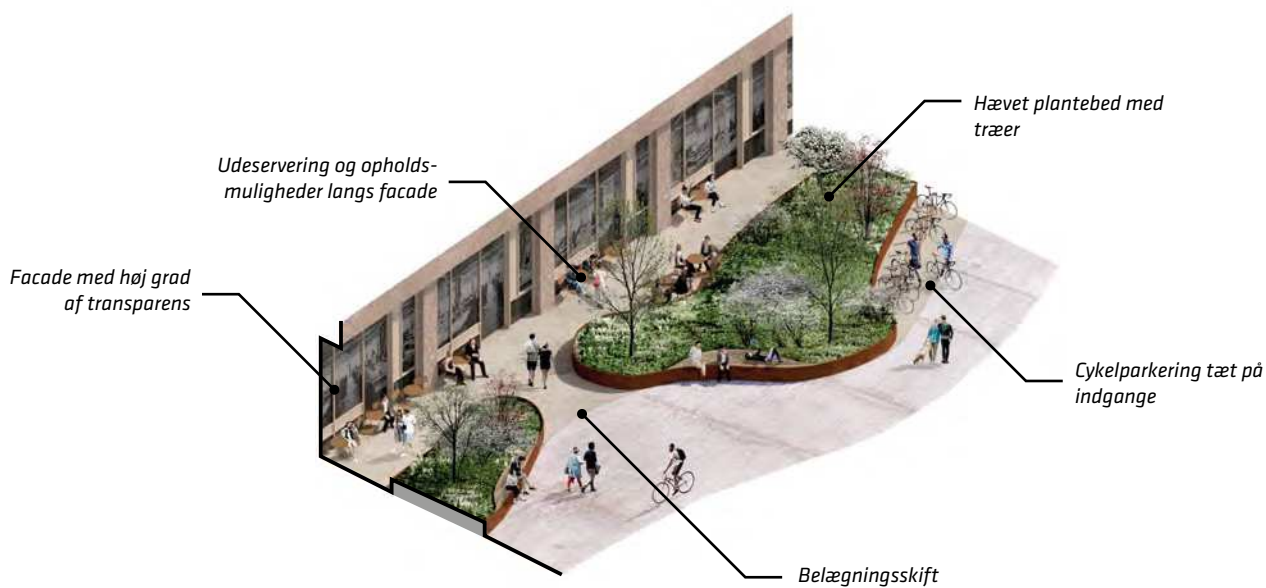


Fig. 5d 1) Eksempel på kantzone i bypark ved aktiv facade, jf. § 8, stk. 4-6

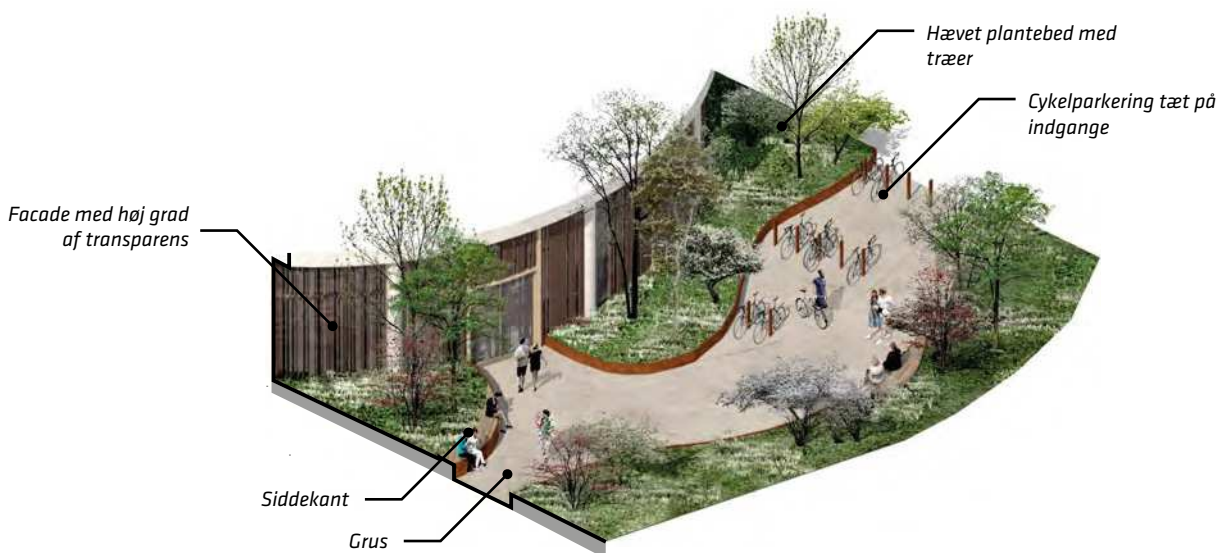
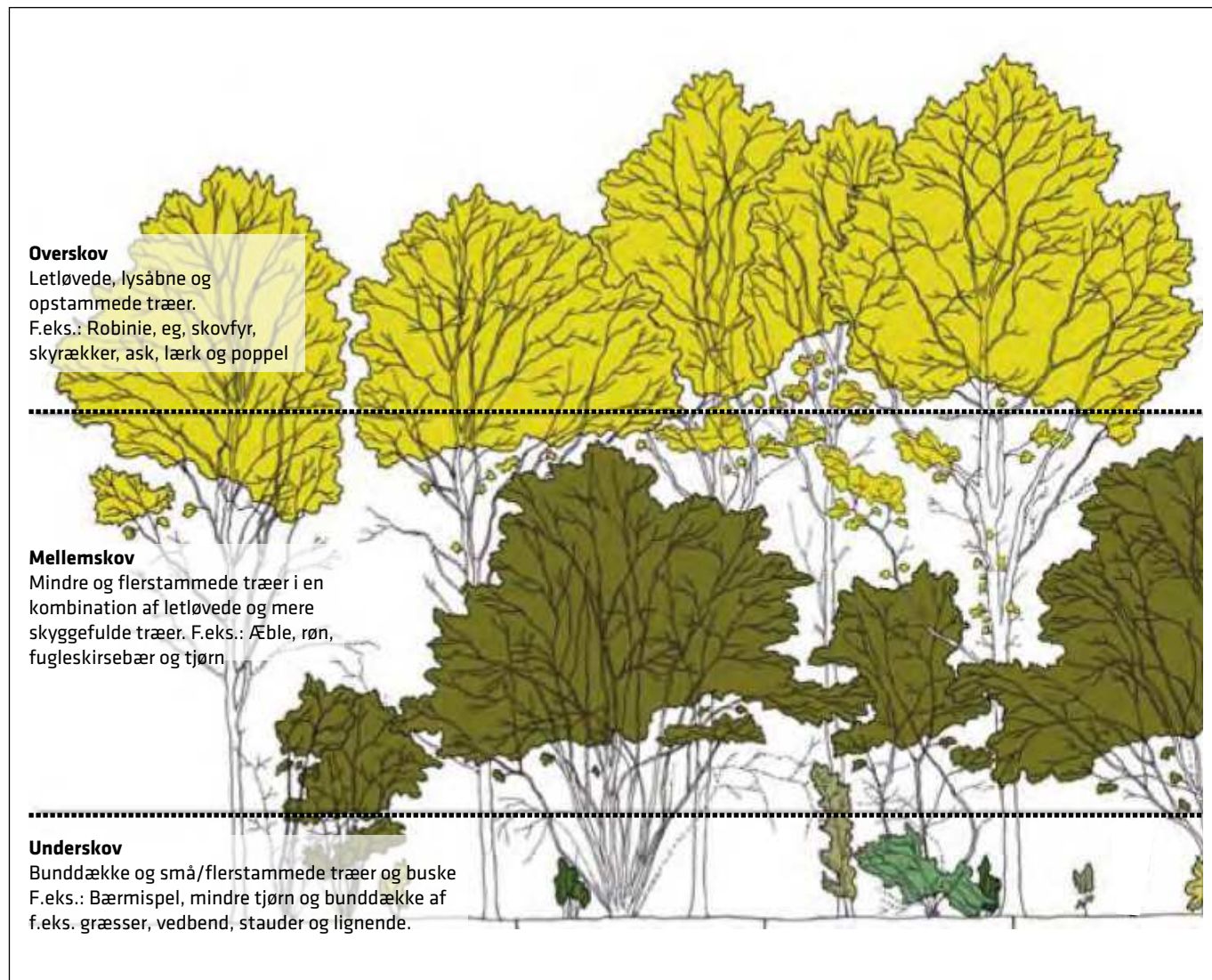
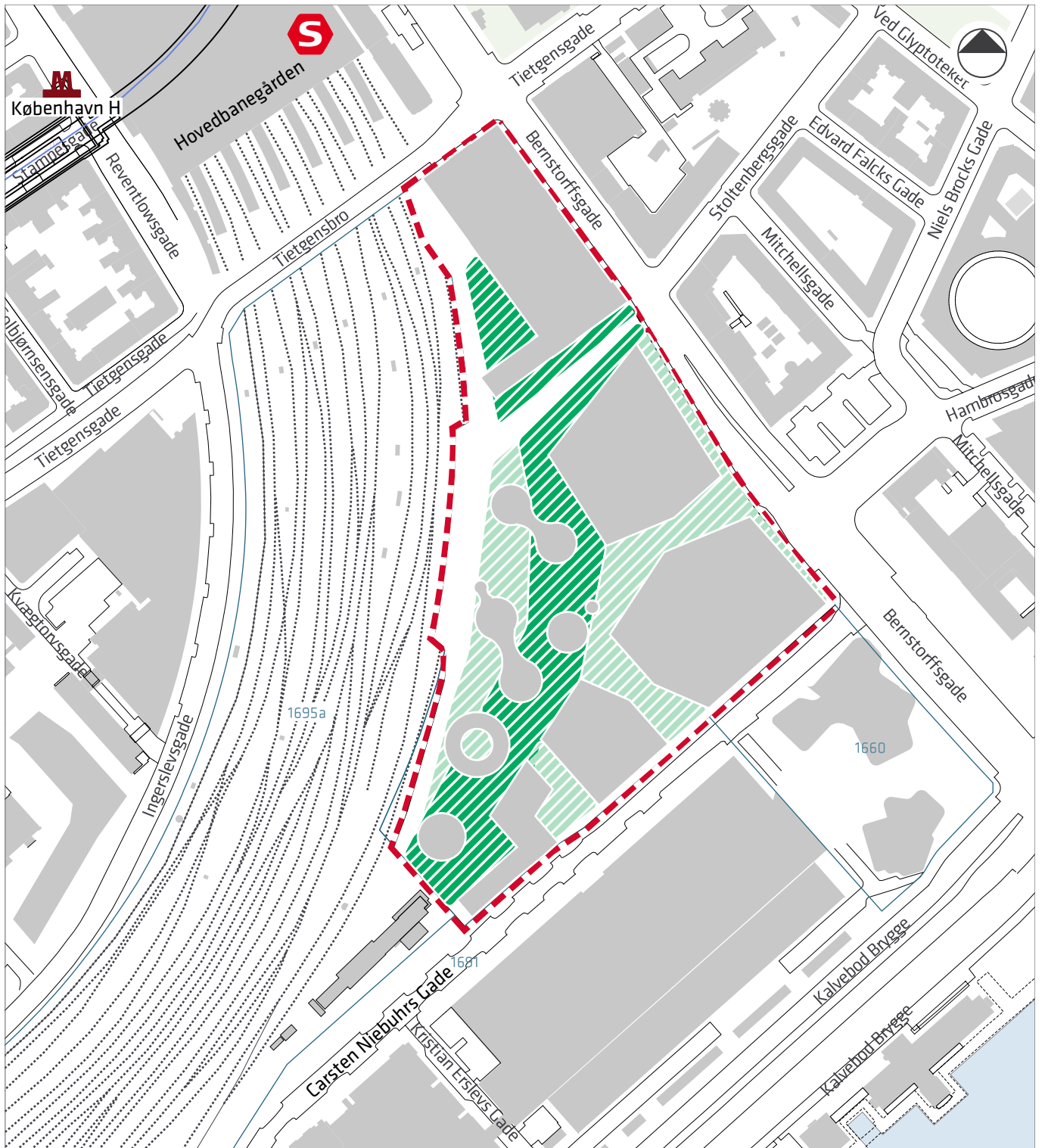


Fig. 5d 2) Eksempel på kantzone i bypark ved åben facade, jf. § 8, stk. 4-6

## Tegning nr. 6 – Beplantningsprincipper

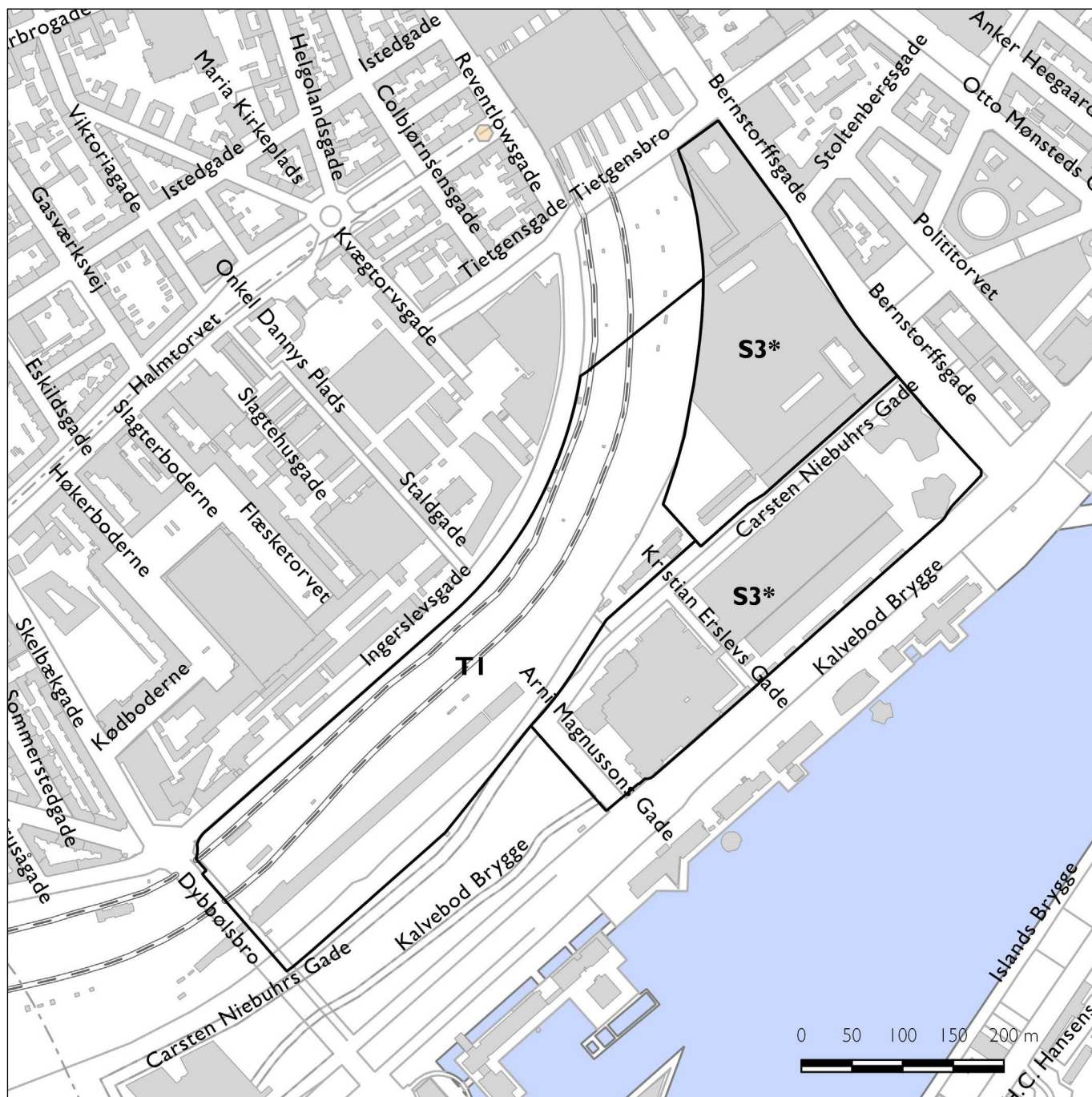


# Tegning nr. 6a - Beplantningszoner



- Lokalplanens afgrænsning
- Byggefelt
- ▨ Område domineret af overskov
- ▨ Område domineret af mellemkov

## Tillæg nr. 10 til Kommuneplan 2015



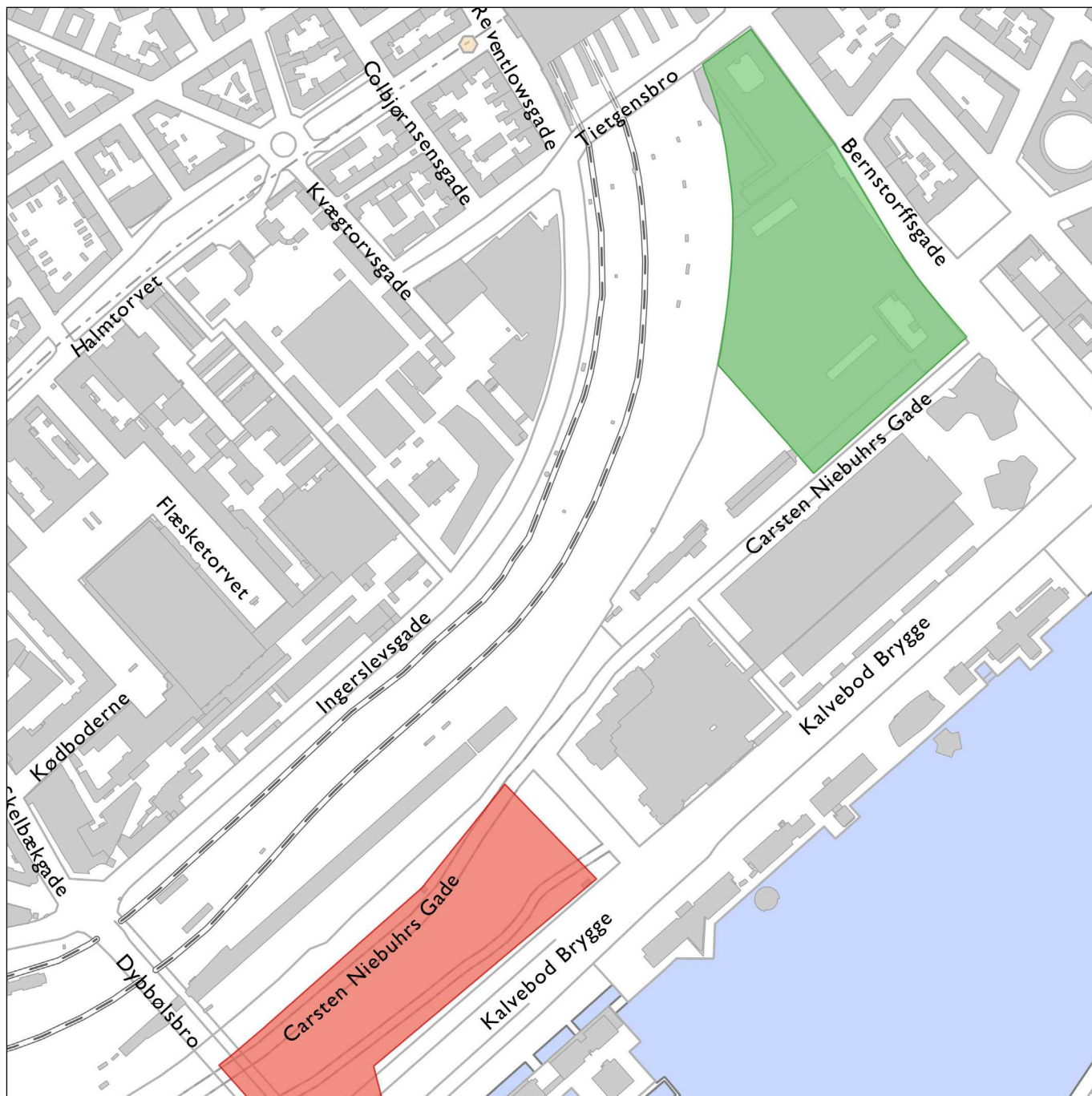
Ændrede kommuneplanrammer. Kort A.

I medfør af Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015) ændres følgende rammer:

S3-området (Plannr. 1121) udvides som vist på kort A til et S3\*-område og tildeles Plannr. 4200. Den maksimale bebyggelsesprocent ændres til 450, friarealprocenten for erhverv til 8 og den særlige bestemmelse for området til: 'I lokalplan kan der fastlægges bebyggelse og byggefeltet med en maksimal bygningshøjde på op til 115 m.'

S2\*-området (Plannr. 792) ændres som vist på kort A og tildeles Plannr. 4201. Rammen ændres fra en S2\* til en S3\* med uændret særlig bestemmelse: 'I lokalplan kan den maksimale bygningshøjde fastsættes til 44 m.'

Afgrænsningen af T1-området (Plannr. 926) ændres som vist på kort A og tildeles Plannr. 4202.



Ændrede kommuneplanrammer. Kort B.

Der udlægges et nyt lokalcenter 'Postterminalen', der tildeles Plannr. 5257, som vist med grønt på kort B med mulighed for 3.000 bruttoetagemeter butiksareal og maksimale butiksstørrelse på 1.000 og 500 bruttoetagemeter for hhv. dagligvare- og udvalgswarebutikker.

Vedtaget af Borgerrepræsentationen den 14. december 2017  
Center for Byudvikling den 3. januar 2018

# Redegørelse for tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 555 lokalplan



Luftfoto af lokalplanområdet set mod vest. Lokalplanområdet er vist med hvid linje. JW Luftfoto, maj 2016.

## Lokalplantillæggets baggrund og formål

Lokalplan nr. 555 Postgrunden blev vedtaget af Københavns Borgerrepræsentation den 14. december 2017 og bekendtgjort den 3. januar 2018. Denne lokalplan udgør det planmæssige grundlag for, at området kan udvikles med en ny randbebyggelse mod hhv. Bernstorffsgade og Carsten Niebuhrs Gade samt syv runde tårnbygninger på en hævet plint mod banegraven.

Lokalplan nr. 555 Postgrunden blev påklaget til Planklagenævnet den 23. januar 2018. Københavns Kommunes Teknik- og Miljøudvalg besluttede den 28. maj 2018, at der skal udarbejdes et lokalplantillæg til lokalplan nr. 555, der justerer visse forhold, som klagen omhandler.

Dette vedrører blandt andet bestemmelser om bebyggelsesprocent og friareal i den gældende lokalplan.

Lokalplantillæg nr. 1 til lokalplan nr. 555 har til formål at justere de vedrørte bestemmelser, således at det samlede plangrundlag bliver mere præcist. Lokalplantillægget ændrer ikke på omfang eller udtryk af bebyggelse muliggjort med lokalplan nr. 555.

Lokalplantillæg nr. 1 til lokalplan nr. 555 er i overensstemmelse med Kommuneplan 2015, herunder det kommuneplantillæg, der blev vedtaget sammen med lokalplan nr. 555 Postgrunden.

## Lokalplanområdet og kvarteret

Lokalplanområdet afgrænses af henholdsvis Tietgensbro, Tietgensgade, Bernstorffsgade, Carsten Niebuhrs Gade og baneterrænet mellem Københavns Hovedbanegård og Dybbølsbro. Områdets grundareal er ca. 46.800 m<sup>2</sup> fordelt på følgende ejendomme:

- Matr.nr. 1501, Udenbys Vester Kvarter, Tietgensgade 35-39 ejet af Choice Hotels (Centralpostbygningen)
- Matr.nr. 1654, Udenbys Vester Kvarter, København, Bernstorffsgade 30-42 og Carsten Niebuhrs Gade 4-8, ejet af EPN P/S (Den gamle postterminal)
- Matr.nr. 1690, Udenbys Vester Kvarter, København, Carsten Niebuhrs Gade 10 ejet af DSB ejendomme (DSB-Ejendomme)
- To mindre arealer af matr.nr. 1695a, Udenbys Vester Kvarter, København på plinten ejet af Banedanmark.

Centralpostbygningen på hjørnet af Tietgensbro og Bernstorffsgade er bevaringsværdig, og var tidligere postens hovedsæde. Postterminalen var tidligere central postsortering og administration for posten. Postterminalen er nu nedrevet. DSB-ejendommen anvendes til kontorformål og parkering for lokofører og togfører.

### Kvarteret

Området ligger i centrum af København tæt ved Rådhuspladsen og Københavns Hovedbanegård samt Tivoli.

Vest for lokalplanområdet, på den anden side af det store åbne jernbaneterræn, findes DGI-byen, Kødbyen og Vesterbros boligområde. Åbenheden og aktiviteterne på det udstrakte banearial tilfører området en attraktion med mulighed for lange kig og mulighed for at følge togenes bevægelser.

Postgrunden støder mod øst op til Rysensteen-kvarteret med bl.a. Politigården, Polititorvet og Glyptoteket. Syd for mod Kalvebod Brygge ligger SEB og Rigsarkivet, som indskriver sig i det større område langs Kalvebod Brygge med domiciler og hoteller, samt det planlagte IKEA-møbelhus og Fisketorvet ved Dybbølsbro.

Området er således domineret af store bygninger og med et bebyggelsesmønster med fritliggende bebyggelse langs havnen og overvejende karréstruktur mod byen.

Foran Politigården ligger Polititorvet anlagt til offentlig parkering og omkranset af enkeltstående træer. Ved SEB er anlagt et byrum med beplantning, der giver adgang til det grønne strøg med forbindelse til Dybbølsbro. I selve lokalplanområdet er der i dag ikke rekreative områder eller nævneværdig beplantning.

### Trafik

De omkringliggende gader er overordnet karakteriseret ved at være brede og ved at håndtere meget bil-, bus- og cykeltrafik. Arealerne på Bernstorffsgade ved Centralpostbygningen er dog trange for gående.



Centralpostbygningen blev opført i 1910-12 (ark. Heinrich Wenck) og rummede både postens hovedadministration og var det største postkontor i landet.

Bernstorffsgade er en regionalvej, som skal sikre en hensigtsmæssig og glidende afvikling af biltrafikken. Gennemkørende biltrafik, herunder en stor del af den tunge trafik, søges samlet på de regionale veje under størst mulig hensyntagen til miljø og trafikikkerhed. Carsten Niebuhrs Gade er en lokalgade, som blev anlagt i forbindelse med opførelse af SEB.

Både Bernstorffsgade og Carsten Niebuhrs Gade er indrettet med cykelstier/cykelbaner i begge retninger. Området knytter sig op på de planlagte supercykelstier på H. C. Andersens Boulevard, Vesterbrogade og Dybbølsbro.

Lokalplanområdet er godt betjent med kollektiv trafik og ligger 20-100 m fra Hovedbanegården med internationale-, regionale- og s-togsforbindelser samt busforbindelser til hele hovedstadsområdet, og fra 2019 også metroforbindelser. Derudover ligger området indenfor 1.000 m fra både Dybbølsbro st. og den kommende metrostation ved Fisketorvet og omkring 500 m fra fjernbus-holdepladserne langs Ingerslevsgade. Yderligere er der busstoppesteder ved Polititorvet og ved Bernstorffsgade umiddelbart ud for lokalplanområdet.

## Lokalplantillæggets indhold

Lokalplantillægget justerer enkelte bestemmelser i den gældende lokalplan, således at der samlet set tilvejebringes et mere retvisende plangrundlag.

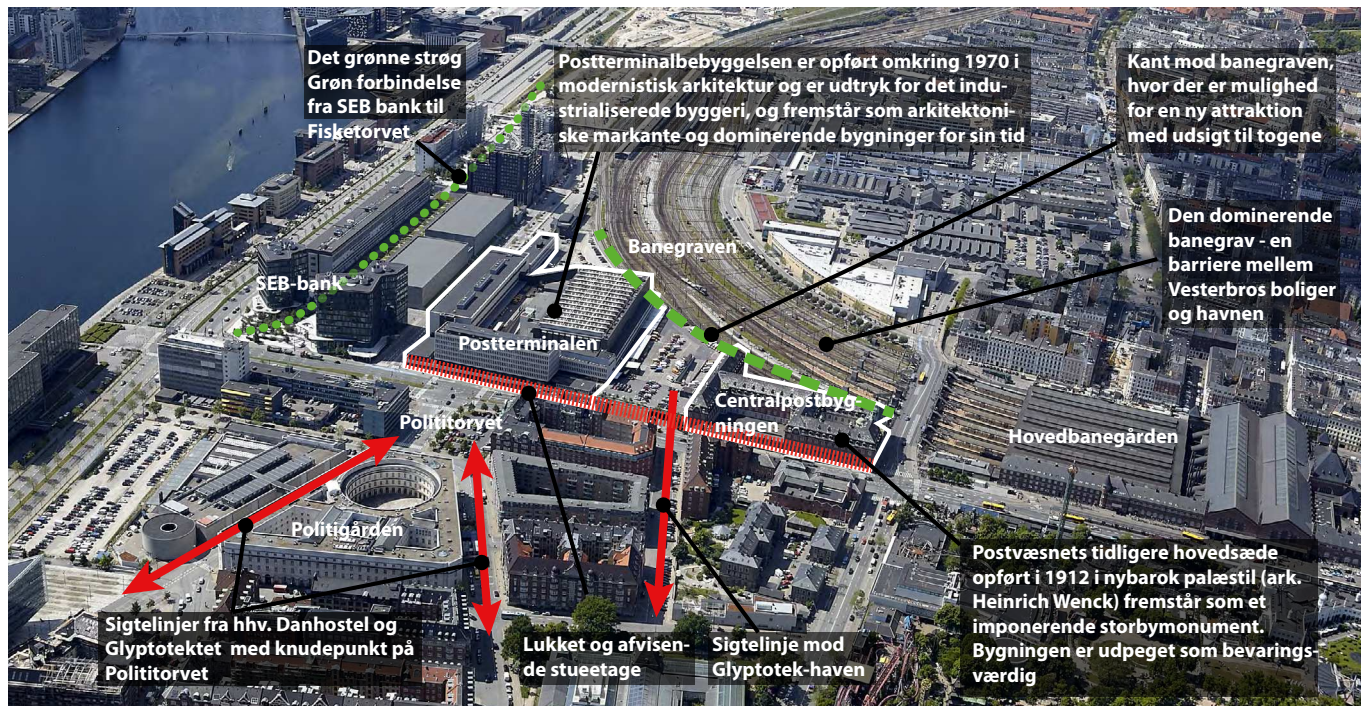
De forhold, der justeres med lokalplantillægget, vedrører:

### Beregning af bebyggelsesprocent

I lokalplan nr. 555 angives, at visse bygningsdele kan fratrækkes ved beregning af bebyggelsesprocenten. Dette er ikke i overensstemmelse med bygningsreglementets beregningsregler, der ikke må fraviges i lokalplaner. I lokalplantillægget omformuleres den pågældende bestemmelse, således at det i stedet muliggøres, at de pågældende bygningsdele kan etableres ud over den maksimale bebyggelsesprocent, såfremt det er begrundet i særlige arkitek-



Københavns Hovedbanegård blev opført i 1911 (ark. Heinrich Wenck). Den er karakteriseret ved de store røde teglstensfacader og bukonstruktionerne over jernbaneperronerne.



Egenarten for området. Den bevaringsværdige Centralpostbygning, vigtige sigtelinjer og hig, den lukkede facade mod Bernstorffsgade samt kanten mod banegraven og det grønne strøg langs Kalvebod Brygge. JW Luftfoto juni 2015.

toniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionelle hensyn. Dette gælder etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering, porte, tilbagerykkede stueetager og arealer under eventuelle faste baldakiner/udhæng og gangbroer, samt glasover-/inddækninger og åbne forbindelser. Den ændrede formulering ændrer ikke på omfanget af den bebyggelse, der er tilladt med lokalplan nr. 555 Postgrunden.

#### Planoverensstemmelse mellem lokalplanbestemmelser og kommuneplanrammen

To mindre delområder (IIIa og IIIb) i den gældende lokalplan er ikke omfattet af det tilhørende kommuneplantillæg. Der gælder andre kommuneplanrammer for disse to delområder, med andre krav til bebyggelsesprocent,

friarealprocent og anvendelse. Disse to delområder skal derfor ikke medtages, når der i lokalplanen fastlægges krav for det samlede lokalplanområde.

I lokalplantillægget specificeres det i bestemmelserne, hvis der gælder forskellige krav for de forskellige delområder, herunder at bebyggelsesprocenten på 450 kun gælder for delområde I og II.

#### Forurenende virksomhed

Det præciseres, at der i delområde I og II kun må udøves forurenende virksomhed i forureningsklasse 1 (ingen forurening).

Alle øvrige planmæssige forhold vil fortsat være omfattet af den gældende lokalplan nr. 555 Postgrunden.



Polititorvet foran Københavns Politigård, som er fra 1924 og er tegnet af arkitekterne Hack Kampmann og Holger Alfred Jacobsen. Politigården er kendt som den sidst opførte ny, klassicistiske bygning i Nordeuropa og er karakteriseret ved den ensartede og lukkede facade.



Ændringerne med lokalplantillæg nr. 1 vil ikke medføre ændringer af omfanget eller udtrykket af den bebyggelse, der er muliggjort med lokalplan nr. 555 Postgrunden.

#### *Fællesskab København*

Fællesskab København er en vision med pejlemærker for teknik- og miljøområdet frem til 2025. Pejlemærkerne – en levende by, en by med kant og en ansvarlig by – skal realiseres på basis af kommuneplanen.

Ved udvikling af 'En levende by' prioriteres hverdagslivet først, når vi cykler, skal der være plads til alle, også de uerfarne, og der skal være steder, hvor cyklerne kan parkeres, og bynatur skal flettes ind, hver gang der er mulighed for det.

Ved udviklingen af 'En by med kant' er målet et mere fleksibelt og dynamisk København, så byen passer til det levede liv. Sammenhængen mellem byens områder skal styrkes og sikre, at alle typer af mennesker har mulighed for at bo i København.

Ved udviklingen af 'En ansvarlig by' er målet, at København i 2025 er verdens første CO<sub>2</sub> – neutrale hovedstad. Derfor skal byens affald udnyttes som en ressource, og København sikres mod fremtidens klima.

Fællesskab København vil spille sammen med og styrke en række andre af kommunens politikker, planer og strategier.

#### *Bynatur i København*

København skal være en grønnere by. Det handler om at muliggøre flere gadetræer, flere grønne byrum, grønne facader, flere taghaver eller grønne tage og om at skabe incitamenter til at bruge grønne elementer på nye måder. Bynatur er et samlet begreb, der dækker over alle byens naturområder, parker, kirkegårde, grønne byrum, grønne gader, søer og vandløb samt alle dyr og vækster, som lever i byen.

For at sikre dette har Københavns Kommune vedtaget en strategi for 'Bynatur i København' [http://kk.sites.itera.dk/apps/kk\\_pub2/index.asp?mode=detalje&id=1447](http://kk.sites.itera.dk/apps/kk_pub2/index.asp?mode=detalje&id=1447)

Med denne strategi ønsker kommunen

- at skabe mere bynatur i København
- at forbedre kvaliteten af bynatur i København

Byens grønne og blå områder skaber ro og balance i byen. Men med en by, der vokser, bliver det sværere at finde plads til flere store, grønne områder. Derfor skal naturen flettes ind, hver gang der er mulighed for det, så der kommer mange flere små pletter af levende grønt og blåt. Nærheden til grønne områder har afgørende betydning for borgernes livskvalitet, sundhed og almene velbefindende.

I lokalplanlægningen stilles krav til både kvalitet og omfang af bynatur, samt at der sikres mulighed for anlæg af kommunale grønne områder i byudviklingsområderne. Byudviklingsområderne fremgår af Kommuneplan 2015.

## Miljøforhold

### Miljøvurderinger

Der muliggøres ikke anlæg eller projekter med lokalplantillægget, der vurderes at være omfattet af VVM-reglerne i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbkg. nr. 448 af 10. maj 2017).

Det bemærkes, at der for lokalplan nr. 555 Postgrunden er udarbejdet en VVM-redegørelse.

Lokalplantillægget vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbkg. nr. 448 af 10. maj 2017).

Det skyldes, at planen ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 1 eller 2. Endvidere er der ikke tale om projekter, der i størrelse og omfang, og i forhold til lokalplanområdets nuværende omfang og karakter får væsentlig indvirkning på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser.

Der er desuden lagt vægt på, at ændringerne med lokalplantillægget ikke medfører ændringer af omfanget eller udtrykket af den bebyggelse, der er muliggjort med lokalplan nr. 555, samt at der er udarbejdet en VVM-redegørelse og en miljøvurdering (miljørapport) for lokalplan nr. 555 Postgrunden.

Lokalplantillægget justerer alene enkelte bestemmelser i lokalplan nr. 555 Postgrunden.

Ændringerne vedrører primært § 5) Bebyggelsens omfang og placering. Her justeres en formulering vedr. udregning af bebyggelsesprocent og hvilke delområder, der kan medregnes i den samlede bebyggelsesprocent for området.

Ændringerne er alene af teknisk karakter og medfører ikke ændringer af omfanget eller udtrykket af den bebyggelse, der er muliggjort med den nuværende lokalplan nr. 555 Postgrunden.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

## Kystnærhedszonen og de kystnære dele af byzonen

Området ligger i den kystnære del af byzonen. Der muliggøres ikke ny bebyggelse med lokalplantillægget. En visualisering i forhold hertil er derfor ikke påkrævet.



Situationsplan der viser den bebyggelse, der er muliggjort med lokalplan nr. 555 Postgrunden.

Illustration: Lundgaard & Tranberg.

# Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

## Overordnet planlægning

### Fingerplan 2017

Fingerplan 2017 er statens landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet. Der er ikke bestemmelser i fingerplanen, der er relevante i forhold til tillægget til lokalplan nr. 555 Postgrunden.

## Kommuneplan 2015

Med lokalplan nr. 555 Postgrunden blev vedtaget et kommuneplantillæg nr. 10 til Kommuneplan 2015.

Med vedtagelsen af dette kommuneplantillæg blev kommuneplanens rammer ændret således, at lokalplanområdet nu omfatter tre rammer eller dele heraf i Kommuneplan 2015:

- Serviceerhverv (S3\*, Plannr. 4200) med en maksimal bebyggelsesprocent på 450, en friarealprocent for erhverv på 8 og en særlig bestemmelse om, at i lokalplan kan der fastlægges bebyggelse og byggefeltet med en maksimal bygningshøjde på op til 115 m.
- Serviceerhverv (S2\*, Plannr. 716) med en maksimal bebyggelsesprocent på 200 og en maksimal bygningshøjde på 30 m.
- Tekniske anlæg (T1, Plannr. 4202).

Se kort over kommuneplanrammer.

### Detailhandel

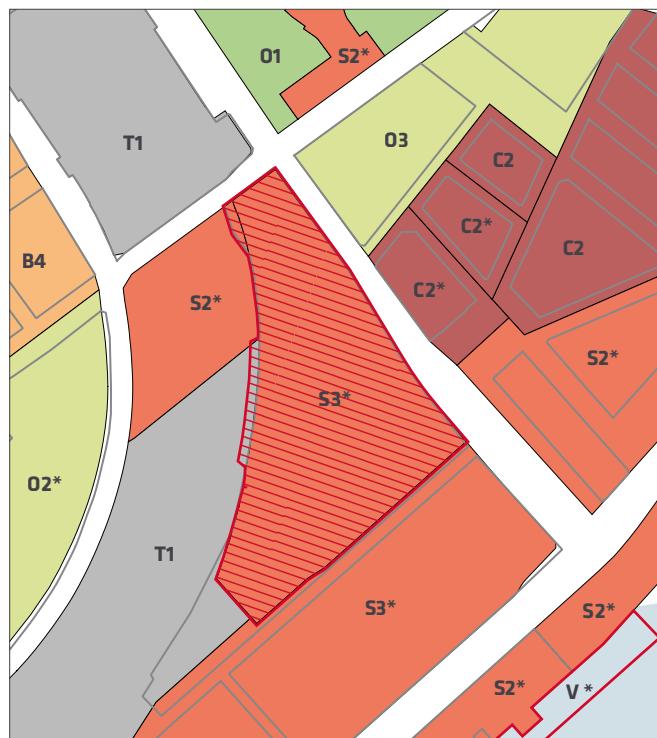
Der blev med kommuneplantillæg nr. 10 til Kommuneplan 2015 udlagt et lokalcenter i lokalplanområdet (Plannr. 5257) med mulighed for 3.000 bruttoetagemeter butiksareal og maksimale butiksstørrelser på 1.000 og 500 bruttoetagemeter for hhv. dagligvare- og udvalgsvarerbutikker.

Se kort over detailhandelsrammer.

### Boligpolitik

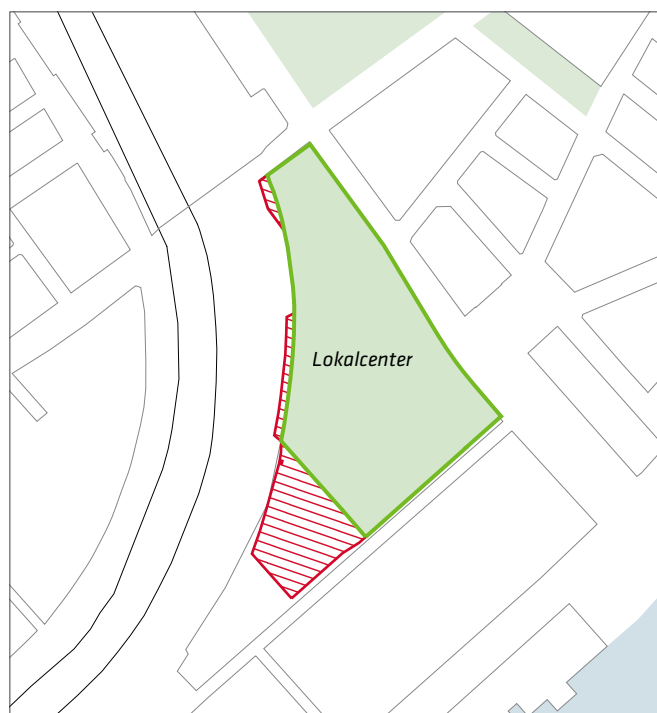
København vokser med 100.000 nye indbyggere frem mod år 2027 i følge de seneste prognoser. Det forudsætter en balanceret boligpolitik, der både skaber plads til mange nye borgere og fastholder København som en mangfoldig by. København skal vedblive at være en socialt bæredygtig by, hvor der også er boliger til mennesker med almindelige indkomster. København skal udvikle sig til en energirigtig by, hvor boligmassen bliver mere klimavenlig og energioptimerende.

Grønne områder skal allerede i planlægningen tænkes ind. København skal vedblive at være en tryk by, hvor man kan færdes overalt på alle tidspunkter af døgnet. Byrum skal have høj kvalitet med plads til aktiv udfoldelse.



|         |                                       |              |                                  |
|---------|---------------------------------------|--------------|----------------------------------|
| B, B2-5 | Områder til boliger (3-6 etager)      | O1           | Områder til fritidsområder m.v.  |
| C, C1-3 | Områder til boliger og serviceerhverv | *            | Områder med særlige bestemmelser |
| S, S1-3 | Områder til serviceerhverv            | V            | Husbåde                          |
| T, T1-4 | Områder til tekniske anlæg            | [Rødt strik] | Det aktuelle lokalplanområde     |
| O, O2-4 | Områder til institutioner             |              |                                  |

Gældende kommuneplanrammer 2015



|              |             |              |                              |
|--------------|-------------|--------------|------------------------------|
| [Grøn linje] | Lokalcenter | [Rødt strik] | Det aktuelle lokalplanområde |
|--------------|-------------|--------------|------------------------------|

Gældende detailhandelplanrammer 2015

## Bydelsplan

Lokaludvalgene udarbejder i samarbejde med borgerne og forvaltningerne bydelsplaner for Københavns bydele. Bydelsplanerne har to hovedformål. Det ene er at igangsætte en sammenhængende og fremadrettet dialog om byens udvikling mellem Borgerrepræsentationen og københavnernes. Det andet er at formulere lokale principper for bydelens fremtidige udvikling i relation til den gældende kommuneplan.

I bydelsplanen for Vesterbro beskriver Vesterbro Lokaludvalg af bebyggelse af Postgrunden kommer til at have en afgørende indflydelse på bl.a. Glyptoteket-kvarteret i Indre By, men ikke mindst på Vesterbro, trafikafvikling, adgang til vand og grønne og rekreative kvadratmeter.

## Lokalplaner i kvarteret

### Lokalplan nr. 555 Postgrunden

Den gældende lokalplan for området blev vedtaget af Københavns Borgerrepræsentation den 14. december 2017. Formålet med lokalplanen er at udgøre det planmæssige grundlag for, at området kan udvikles med ny randbebyggelse langs henholdsvis Bernstorffsgade og Carsten Niebuhrs Gade samt syv runde tårnbygninger på en hævet plint mod banegraven. Bebyggelserne vil primært indeholde erhverv og boliger. I stueetagerne på plinten etableres udadvendte funktioner. Mod Bernstorffsgade vil stueetagerne være åbne med store glaspartier.

Lokalplantillægget ændrer kun på enkelte bestemmelser i denne lokalplan. Alle øvrige planmæssige forhold vil fortsat være omfattet af den gældende lokalplan nr. 555 Postgrunden.



Lokalplaner i kvarteret

### Lokalplan nr. 94 Hovedbanegården

Lokalplanen blev vedtaget af Københavns Borgerrepræsentation den 20. februar 1986.

Formålet med lokalplanen er at opretholde området, der er beliggende ved et af kommunens vigtigste knudepunkter for den kollektive trafik, til baneformål, herunder muliggøre etablering af publikumsorienterede serviceerhverv. Formålet er endvidere at sikre, at bebyggelse opføres på en sådan måde, at der arkitektonisk tages hensyn til bl.a. banegårdskomplekset, der er undergivet bygningsfredning.

### Lokalplan nr. 191 Edvard Falcks Gade

Lokalplanen blev vedtaget af Københavns Borgerrepræsentation den 24. oktober 1991.

Formålet med lokalplanen er at øge boligandelen i kvarteret som helhed og fastlægge anvendelsen af nybyggeri som en blanding af boliger og serviceerhverv. Det er væsentligt, at den nye bebyggelse respekterer de markante arkitektoniske fællestræk, som kvarterets eksisterende, ældre bebyggelse besidder.

### Lokalplan nr. 203 Tietgensbro

Lokalplanen blev vedtaget af Københavns Borgerrepræsentation den 20. februar 1992.

Formålet med lokalplanen er at muliggøre en overdækning af baneterrænet med henblik på anvendelse af dækket til opførelse af bebyggelse til serviceerhverv i form af hotel- og kongresvirksomhed med hertil knyttede funktioner, som kan drage nytte af den centrale beliggenhed og nærheden til Hovedbanegården. Den nye bebyggelses indpasning og udformning skal ske under hensyntagen til omliggende, karakterfulde bygningers skala og arkitektoniske hovedtræk, hvor især samspillet med Centralpostbygningens og Hovedbanegårdens monumentale fremtræden skal respekteres.

### Lokalplan nr. 305 Kalvebod Brygge Nord II med tillæg nr. 1

Lokalplanen blev vedtaget af Københavns Borgerrepræsentation den 4. marts 1999.

Lokalplantillæg nr. 1 'Kalvebod Bølge' blev vedtaget af Københavns Borgerrepræsentation den 15. april 2010. Formålet med lokalplanen Kalvebod Brygge Nord II er at muliggøre opførelse af dels en hotel- og kongresbebyggelse, dels en kontorbebyggelse, der ved deres placering og udformning respekterer og fremhæver beliggenheden som overgang mellem Glyptotekskvarteret, som er præget af ældre, herskabelige boligejendomme og store institutionsbygninger, og det åbne havneområde. Bebyggelsen vest for Kalvebod Brygge skal knytte sig til Glyptotekskvarteret, og bebyggelsen øst for Kalvebod Brygge skal adskille sig herfra og indgå som et integreret led af den bebyggelsesmæssige indramning af havnerummet, med en respekt for og tilpasning til de eksisterende bagvedliggende bebyggelser i området.

Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 305 Kalvebod Bølge skal sammen med den gældende lokalplan udgøre det planmæs-

sige grundlag for at etablere en ny delvis pælefunderet, delvis flydende brygge langs med Kalvebod Brygge. Den nye brygge kaldet Kalvebod Bølge skal med sin udformning sikre bedre adgang og kontakt med vandet for både københavnere og byens gæster samt sikre, at der skabes et nyt attraktivt promenadeforløb langs med den centrale del af havnen.

#### Lokalplan nr. 403 Rigsarkivet

Lokalplanen blev vedtaget af Københavns Borgerrepræsentation den 15. december 2005.

Formålet med lokalplanen er at muliggøre omdannelse af den tidligere godsbanegård ved Kalvebod Brygge til et attraktivt integreret byområde med funktioner som offentlige formål i form af Rigsarkivet og Landsarkivet for Sjælland med tilhørende magasinbygninger, serviceerhverv, herunder hotel, konferencecenter, administration mv. og boliger. I lokalplanen fastlægges en overordnet landskabelig hovedstruktur i form af et gennemgående landskabeligt grønt strøg, hvorunder der indrettes parkering, arkiver mv.

#### Lokalplan nr. 418 Hambrosgade

Lokalplanen blev vedtaget af Københavns Borgerrepræsentation den 15. november 2007.

Formålet med lokalplanen er at danne grundlag for opførelse af to kontorbebyggelser i karréen umiddelbart sydøst for Otto Mønsted Plads. Bebyggelsens placering og udformning skal sikre visuelle forbindelser fra Glyptoteks-kvarteret til havnen og formidle overgangen mellem det ældre kvarter og det nyere byområde langs Kalvebod Brygge og havnefronten.

Lokalplanerne kan ses på [www.kk.dk/lokalplaner](http://www.kk.dk/lokalplaner)

### Miljø i byggeri og anlæg 2016

Københavns Kommune ønsker at gå foran ved at stille miljøkrav udover lovgivningens nuværende rammer, hvor det er muligt. Kravene skal sikre en høj miljøstandard i Københavns Kommunes egne og støttede investeringer på bygge- og anlægsområdet. Miljøkravene er et virkemiddel til at føre en række politiske strategier ud i livet, herunder KBH 2025 Klimaplanen, Ressource- og Affaldsplan 2018 og Klimatilpasningsplanen.

Borgerrepræsentationen har besluttet krav i 'Miljø i byggeri og anlæg 2016'. Kravene ligger indenfor temaerne el, vand og varme, materialer, indeklimate, regnvand og bynatur, ressourcer og affald samt byggeplads.

Kravene skal følges i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger, samt ved støttet byggeri, byfornyelse og gårdhaver. Private opfordres også til at hente ideer fra de i alt 32 krav.

'Miljø i byggeri og anlæg 2016' kan findes på hjemmesiden: [www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg](http://www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg)

### Lokal håndtering af regnvand

Regnvandet i hverdagssituationer i lokalplanområdet håndteres i overensstemmelse med Københavns Kommunes Spildevandsplan 2008 med tillæg.

Regnvand skal så vidt muligt håndteres lokalt (Lokal Afledning af Regnvand, LAR). Regnvandet kan opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives og/eller udledes til vandområde. Københavns Kommune har udgivet en håndbog, der generelt beskriver en række metoder og løsninger. Denne kan hentes på [www.kk.dk/lar](http://www.kk.dk/lar)

Anvendes byggematerialer, der kan afgive forurenende stoffer til regnvandet, fx kobber, zink og tombak, skal der etableres renseforanstaltninger inden vandet kan nedsives eller udledes til et vandområde.

Regnvand kan bruges til vanding, springvand, vaskeri, bilvask eller toiletskyl mm. Regnvand til toiletskyl og tøjvask kan dog ikke tillades i daginstitutioner, skoler, plejehjem og andre institutioner for særligt følsomme grupper (fx fysisk og psykisk handicappede) samt hospitaler. I øvrige institutioner og bygninger med offentlig adgang må brug af regnvand til toiletskyl kun ske med kommunalbestyrelsens tilladelse efter drøftelse med Sundhedsstyrelsen.

På grund af den konstaterede jordforurening i lokalplanområdet skal områderne, hvor der ønskes nedsivning, undersøges mere detaljeret for at klarlægge jordforureningens omfang.

### Skybrudssikring

Københavns Kommune har i forlængelse af Klimatilpasningsplan 2011 vedtaget en Skybrudsplan i 2012 og efterfølgende skybrudskonkretiseringer for byens syv vandoplande.

Skybrudskonkretiseringerne beskriver projekter, der skal sikre, at København højst oplever skadevoldende oversvømmelser ved skybrud én gang hvert 100. år. I praksis betyder det, at når alle projekterne er gennemført i ca. 2040, vil der under et 100-års skybrud højst stå 10 cm vand på offentligt tilgængelige arealer og hvor der er væsentlig risiko for skade, undtagen på skybrudsveje og bassiner.

### Vandforsyningsplan

Lokalplanområdets vandforsyning skal ske i overensstemmelse med Københavns Kommunes Vandforsyningsplan. [http://kk.sites.itera.dk/apps/kk\\_public2/pdf/874\\_XFk5rWrVAG.pdf](http://kk.sites.itera.dk/apps/kk_public2/pdf/874_XFk5rWrVAG.pdf)

## Varmeplanlægning

I Københavns Kommune er der tilslutnings- og forblivespligt til fjernvarme for mindre ejendomme med en tilslutningseffekt under 250 kW.

Der er ikke pligt til at aftage fjernvarme, men alene til at betale den faste effektbetaling.

Ejendomme med en tilslutningseffekt over 250 kW skal aftage fjernvarme, og må ikke anvende supplerende varmekilder.

I områder, hvor der ikke allerede er etableret fjernvarme, skal dette godkendes af Københavns Kommune efter reglerne i Projektbekendtgørelsen.

Der vil kun blive godkendt fjernvarmeprojekter, hvis det er den samfundsøkonomisk mest fordelagtige varmeløsning.

# Tilladelser efter anden lovgivning

## Affald

Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes Regulativ for husholdningsaffald og Regulativ for erhvervsaffald.

Til kildesortering af husholdningers affald skal der afsættes plads til dagrenovation, bioaffald, papir, pap, plast, metal, småt elektronik, batterier, samt evt. glas, farligt affald, haveaffald, direkte genbrug og storskrald. Det er en god idé at indrette køkkener, så man allerede dér kan kildesortere sit affald.

Vær opmærksom på, at der kan komme yderligere sorteringskrav, eller at beboerne kan blive bedre til at sortere, og at der derfor kan opstå behov for flere beholdere. Det anbefales at afsætte god plads.

Affaldet skal placeres bolignært for alle og i terræn, så det er let at benytte for borgerne, og det let kan hentes af Københavns Kommune. Det er Københavns Kommune, der ud fra tegninger og beskrivelser af affaldsløsningen vurderer, om der er tale om en bolignær løsning.

Beholdere kan opstilles i affaldsrum i bygninger, i skure eller i det fri. Samtidig skal det sikres, at transport- og adgangsvejen for affaldsindsamlingen er skridsikker, ren og vedligeholdet, samt oplyst. Desuden skal underlaget være jævnt og kørefast og have egenskaber, der svarer til fx fliser. Kommunen skal kunne køre ret tæt på affaldet og køre væk igen uden at bakke. Hvis renovationsbilen skal vende, skal en tilstrækkelig venderadius sikres.

For storskrald anbefales det, at der afsættes ca. ½ m<sup>2</sup> pr. bolig. Københavns Kommune henter storskrald løst. Ved afhentningen skal det være sorteret i alm. storskrald, træ til genanvendelse og stort elektronik. Der må højst være en afstand på 30 meter fra standpladsen for storskrald til skraldebilens godkendte holdeplads.

Beholderantal og -placering for boliger skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, Byens Udvikling, Klima, der desuden kan rådgive om indretning af miljøstation, storskraldsrum, byttehylder, nærgenbrugsstationer m.m.

Til kildesortering af erhvervsaffald er der typisk behov for plads til restaffald, papir, pap, glas, plast, og evt. farligt affald. Desuden skal større mængder madaffald fra for eksempel restauranter, kantiner, storkøkkener, caféer, indkøbscentre og lignende frasorteres til bioforgasning. Hvor meget plads, der skal afsættes, vil variere fra sag til sag og

afhænger bl.a. af typen af erhverv, og hvilken ordning den enkelte virksomhed indgår med renovatøren.

Genanvendeligt affald fra husholdninger må ikke sammenblandes med genanvendeligt affald fra erhverv, når erhvervet har en affaldsmængde, der overstiger, hvad der forekommer fra en husstand.

Affaldssortering i kommunale institutioner skal være overskueligt, nemt tilgængeligt og tilstrækkeligt dimensioneret. Der skal være plads til, at der kan opstilles tilstrækkeligt materiel til udendørs opbevaring af affald, så affaldet nemt kan afhentes. Der må ikke installeres skraldesug til restaffald/dagrenovation i de kommunale institutioner, jf. Miljø i Byggeri og Anlæg 2016.

Selvejende børneinstitutioners affaldshåndtering tilrettelægges som håndtering af erhvervsaffald.

Miljø i Byggeri og Anlæg 2016 har fokus på at mindske mængden af affald, sikre effektiv kildesortering og dermed muliggøre øget genbrug og genanvendelse. I kommunalt støttet byggeri er der derfor udvidede krav til kildesortering.

## Jord- og grundvandsforurening

Bortskaffelse af og håndtering af forurenede jord skal ske i henhold til Jordregulativ for Københavns Kommune 1. januar 2012. Dette kan hentes på hjemmesiden [www.kk.dk/publikationer](http://www.kk.dk/publikationer). Jorden kan anmeldes via [www.jordweb.dk](http://www.jordweb.dk).

Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse såsom boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende skal ejer/bruger sikre, at den øverste ½ meter på ubefæstede arealer består af rene materialer (jord, sand, grus el. lign.) eller varig fast belægning, (jf. Jordforureningsloven § 72 b). Hvis det rene jordlag eller den faste belægning senere skal fjernes, skal ejer/bruger på ny sikre, at den øverste ½ meter består af rene materialer eller der udlægges varig fast belægning. Der skal indhentes en tilladelse til bygge- og anlægsarbejde og ændret arealanvendelse, når grunden er kortlagt på vidensniveau 1 eller 2. Tilladelsen skal indhentes hos Teknik- og Miljøforvaltningen, inden arbejdet påbegyndes.

Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m<sup>3</sup>/år grundvand, eller hvis en grundvands-sænkning står på i mere end 2 år, skal Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljøbeskyttelse, Vand & VVM ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere

indhentes tilladelse til udførelse af boringer.

Kontakt: vand@tmf.kk.dk

Skal der i forbindelse med byggeriet afledes oppumpet grundvand til kloak, skal Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljøbeskyttelse, Forurenende virksomhed til-lige søges om afledningstilladelse.

Kontakt: spildevand@tmf.kk.dk

Skal oppumpet grundvand udledes til recipient (vandløb, åer, søer, havnen mm) skal Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljøbeskyttelse, Vand & VVM søges om udled-ningstilladelse.

Permanent dræning af grundvand i Københavns Kom-mune tillades som udgangspunkt ikke, hvorfor dræn skal ligge mindst 30 cm over højeste grundvandsstand og ikke dybere end kote +0,35 (DVR90).

Regler og retningslinjer kan hentes på hjemmesiden <http://www.kk.dk/artikel/jord-ved-byggeri-og-anlæg>.

## Museumsloven

Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning i henhold til museumsloven § 26 og 27 (beskyttelse af jordfaste fortids-minder). Københavns Museum skal kontaktes i god tid, så en forundersøgelse kan sættes i gang, inden et jordarbejde påbegyndes.

## Rottesikring

Grundejere skal rottesikre og renholde deres ejendomme, herunder brønde og stikledninger, således, at rotters levemuligheder på ejendommene begrænses mest muligt. Dette fremgår af Miljøbeskyttelsesloven og bekendt-gørelse om forebyggelse og bekæmpelse af rotter, kap. 1, § 3.

Især ved etablering af grønne facader og lignende vil det være nødvendigt at sørge for at forhindre rotteangreb på bygninger.

Tagfladeafvanding som udledes til recipient, fx havnen, skal etableres, så rotter ikke kan trænge ind i afløbssyste-met.

## Bilag IV-arter og flagermus

Der er krav om beskyttelse af visse dyrearter (bilag IV-arter).

Det fremgår af bekendtgørelse om administration af plan-loven i forbindelse med internationale naturbeskyttelses-områder samt beskyttelse af visse arter (§ 7 i bekendtgø-relse nr. 1383 af 26. november 2016).

Det planlagte vil ikke beskadige eller ødelægge yngle- el-ler rasteområder for bilag IV-arter.

Eventuelle flagermus i lokalplanområdet vil ikke blive påvirket væsentligt, idet der ikke skal fældes træer i for-bindelse med det planlagte. Der er i øvrigt ikke habitater i området, der ville være egnede for de øvrige bilag IV-arter.

Der er et generelt forbud mod fældning af hule træer og træer med spættehuller i perioden 1. november til 31. august. Det fremgår af § 6, stk. 4 i artsfredningsbe-kendtgørelsen (bekendtgørelse nr. 867 af 27. juni 2016).

Der er i øvrigt forbud mod drab på og indfangning af flagermus, mod forsætlig forstyrrelse af arterne med skadelig virkning for deres bestande og mod ødelæggelse af deres raste- og ynglesteder fx i hule træer. Det fremgår af § 6a, stk. 1 og 7, stk. 1 i Jagt- og Vildtforvaltningsloven (lovbekendtgørelse nr. 118 af 26. januar 2017).



# Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 555 Postgrunden

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området afgrænset af Tietgensgade, Bernstorffsgade, Carsten Niebuhrs Gade og baneterrænet.

## § 1. Formål

Lokalplan nr. 555 udgør det planmæssige grundlag for at omdanne arealerne langs Bernstorffsgade og Carsten Niebuhrs Gade til et levende og attraktivt byområde i samspil med den eksisterende by og med de planlagte tilstødende områder langs Kalvebod Brygge. Lokalplanen udgør også det planmæssige grundlag for at den tidligere Centralpostbygning, matr.nr. 1501, Udenbys Vester Kvarter, København, bevares.

Tillæg nr. 1 justerer enkelte bestemmelser i lokalplan nr. 555 vedr. beregning af bebyggelsesprocent og friareal.

## § 2. Område

### Stk. 1. Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 1501, 1654, 1690 og dele af 1695a Udenbys Vester Kvarter, København, og alle parceller, der efter 30. maj 2018 udstykkes i området.

### Stk. 2. Underområder

Lokalplanområdet opdeles i underområde I, II, IIIa og IIIb som vist på tegning nr. 1.

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1. Serviceerhverv mv.

Område I, II og IIIa fastlægges til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området.

Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til serviceerhverv.

### Stk. 2. Boliger

I område II skal mindst 18 % og højst 20 % af etagearealet anvendes til helårsboliger. Boliger kan placeres inden for de på tegning nr. 2 med rød signatur viste byggefeltter. Andelen af boliger kan beregnes for område II under ét. Boliger kan placeres i byggefeltterne, som vist på tegning nr. 2 (svarende til byggefelt B, C, E, I, J, K og L, jf. tegning nr. 4 i lokalplan nr. 555).

På grund af risiko for emissionspåvirkninger (luftforurening) fra H. C. Ørstedsværket på bygningsdele i over 98 meters højde kan anvendelse til boliger og udendørs opholdsarealer kun tillades, når det kan påvises, at B-værdigrænserne ikke overskrides.

## Kommentar

Ved helårsboliger forstås, at det er i strid med lokalplanen at anvende boliger til ferieboliger og lignende. Der kan ikke i en lokalplan stilles krav om folkeregistertilmelding, men en folkeregistertilmelding vil normalt opfylde kravet om helårsbeboelse.

### Stk. 3. Tekniske anlæg

Område IIIb fastlægges til tekniske anlæg af offentlig og almen karakter, såsom trafik- og kommunikationsanlæg, forsynings-, miljø- og andre tekniske driftsanlæg.

Området anvendes til oplagspladser samt kollektive trafik anlæg, såsom sporanlæg, tog- og busstationer, godsterminaler, værksteds- og klargøringsanlæg med dertil hørende administration og lignende. På tog- og busstationer kan der indrettes publikumsorienterede servicefunktioner for stationernes brugere.

### Stk. 4. Almene boliger

Der skal opføres almene boliger i henhold til lov om almene boliger svarende til minimum 25 % af det samlede boligetageareal. Andelen af almene boliger kan beregnes for område II under ét.

Almene boliger skal placeres på matr.nr. 1690, Udenbys Vester Kvarter. Byggefelt I, som vist på tegning nr. 4, skal anvendes til almene boliger, mens matriklens øvrige bygninger kan anvendes til almene boliger.

Den enkelte almene boligafdeling må ikke være større end i størrelsesordenen 120 boligenheder. Heri indgår ikke ungdomsboliger.

Teknik- og Miljøudvalget kan tillade en anden placering under forudsætning af, at andelen af almene boliger fastholdes.

## Kommentar

I planlovens § 48 er der bestemmelser om mulighed for, at en ejer i visse tilfælde kan fremsætte krav om overtagelse af en ejendom, der fastlægges helt eller delvist til almene boliger.

### Stk. 5. Boligstørrelser

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal. Pulterrum indgår ikke i beregningen.

Boliger skal i gennemsnit have et bruttoetageareal på mindst 95 m<sup>2</sup> ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger. 25 % af etagearealet kan fritages fra beregningen af gennemsnittet.

Ingen boliger, herunder boliger, der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må være mindre end 65 m<sup>2</sup>. Bestemmelserne gælder for hver matrikel.

Kravet til boligstørrelser omfatter ikke boliger og botilbud, der skal tilgodese behov som følger af nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne eller særlige sociale problemer.

Kravet til boligstørrelser omfatter ikke bebyggelse med særlige boformer med større fællesarealer indeholdende lokaler og faciliteter til rådighed for beboerne, som for eksempel bofællesskaber. Boligerne i sådanne boligformer skal have en størrelse på mindst 75 m<sup>2</sup> i gennemsnit.

Ingen bolig må være mindre end 50 m<sup>2</sup>. Fællesarealerne skal udgøre mindst 12,5 % af arealet og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne.

Kollegie- og ungdomsboliger skal have et areal på mellem 25 og 50 m<sup>2</sup>.

Teknik- og Miljøudvalget kan tillade andre boligstørrelser, hvis særlige bygnings- eller ejendomsræssige forhold forhindrer opfyldelse af kravene, eller hvis der er tale om erstatningsbyggeri for boliger på samme ejendom.

#### Stk. 6. Fællesanlæg

I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der opføres eller indrettes fællesanlæg for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 % af etagearealet, og de skal fortrinsvis placeres i stueetage. Disse anlæg kan være fælles for flere bebyggelser.

For bebyggelse med særlige boformer kan fællesanlæg ikke være fælles for andre bebyggelser.

Udover fællesanlæg skal der etableres anlæg for affaldssortering, herunder storskrald (miljøstationer). Disse anlæg kan være fælles for flere bebyggelser. Disse anlæg skal fortrinsvis placeres under terræn/i plint.

### Kommentar

Fællesanlæg for bebyggelsens beboere kan være fælles vaskeri, beboerlokaler, beboerværksteder, beboerhotel, samt fritids-, idræts- og sundhedsfremmende funktioner og lignende.

#### Stk. 7. Erhverv over boliger

Erhverv og institutioner må ikke placeres over etager med boliger.

### Kommentar

Bestemmelsen er ikke til hinder for, at der i overliggende boliger kan udøves forskellige former for erhverv, så længe erhvervet udøves af beboerne uden fremmed medhjælp og ejendommens og kvarterets præg af boligområde fastholdes.

#### Stk. 8. Forurenende virksomhed

For delområde I og II gælder, at der kun må udøves virksomhed i foreningsklasse 1 (ingen forening), som skønnes forenelig med boliganvendelsen.

#### Stk. 9. Placering af dagligvare- og udvalgswarebutikker

På matr.nr. 1501 og matr.nr. 1654, Udenbys Vester Kvarter, må indrettes butikker med et samlet bruttoetageareal, der

ikke må overstige 3.000 m<sup>2</sup>. Den enkelte udvalgswarebutik må ikke overstige 500 m<sup>2</sup>, og den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 1.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

På matr.nr. 1690, Udenbys Vester Kvarter, må der indrettes en enkeltstående butik, som betjener nærområdet.

Bruttoetagearealet i en dagligvare- eller udvalgswarebutik må ikke overstige henholdsvis 500 m<sup>2</sup> og 200 m<sup>2</sup>.

### Kommentar

Opmærksomheden henledes på, at planlovens § 5t indeholder særlige regler om beregning af bruttoareal til butikksformål.

Det eksisterende butikksareal i området er 0 m<sup>2</sup> pr. 15. februar 2017.

#### Stk. 10. Anvendelse af etager i niveau med byrum

Stueetager skal anvendes som vist på tegning nr. 2, med de i signaturforklaringen beskrevne funktioner.

Stueetager skal være åbne. Dog gælder særligt følgende:

- Stueetager skal være aktive og anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter, cafeer og lignende.
- Stueetager skal være aktive og anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter, cafeer og lignende, samt udadvendte virksomhedsfunktioner, såsom foyer, reception, klub-, udstillings- og beboerlokaler, showroom, værksteder, kantine og lignende samt til udadvendte fritidsprægede og/eller kulturelle funktioner.
- Stueetagen kan anvendes til boliger. Bestemmelsen gælder for etagearealer i lokaler orienteret mod det enkelte byrum. Anvendes stueetager ikke til ovennævnte publikumsorienterede funktioner skal den anvendes på en måde, der sikrer en høj grad af interaktion mellem inde og ude. Der henvises til § 6 i lokalplan nr. 555 om bebyggelsens ydre fremtræden.

### Kommentar

Generelt skelnes der i bestemmelser for lokalplanens stueetager imellem åbne og aktive stueetager:

Åben stueetage: En stueetage, som med en høj grad af åbenhed og transparens i facaden formidler en visuel kontakt mellem mennesker i byrummet og inde i bygningen.

Aktiv stueetage: En stueetage, som med åbninger i facaden dvs. indgangsmuligheder, åbenhed og transparens skaber interaktion mellem ude og inde.

## § 4. Vej-, sti- og adgangsforhold samt parkering

#### Stk. 1. Bilparkering

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal. Pulterrum indgår ikke i beregningen.

Parkeringsdækningen for delområde I og II skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads

pr. 150 m<sup>2</sup> for erhverv og boliger, dog 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> til detailhandel og 1 plads pr. 300 m<sup>2</sup> til kollegie- og ungdomsboliger samt plejeboliger.

Derudover kan der gives mulighed for at etablere op til yderligere 500 parkeringspladser på matr. nr. 1654, Udenbys Vester Kvarter, til at opfylde parkeringsdækningen for eksisterende og kommende bebyggelser i nærområdet.

Al bilparkering for området skal etableres i plint og kælder.

## § 5. Bebyggelsens omfang og placering

### Stk. 1. Bebyggelsens omfang

Bebyggelsesprocenten for delområde I og II må ikke overstige 450, beregnet for delområderne under ét. I område I må det samlede etageareal ikke overstige ca. 25.400 m<sup>2</sup>. I område II må det samlede etageareal, regnet under ét, ikke overstige ca. 184.400 m<sup>2</sup>, heraf et maksimalt etageareal over plint på 125.000 m<sup>2</sup> på matr.nr. 1654, Udenbys Vester Kvarter, København, og 25.300 m<sup>2</sup> på matr. nr. 1690, Udenbys Vester Kvarter, København. Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering, porte, tilbagerykkede stueetager samt arealer under eventuelle faste baldakiner/udhæng og gangbroer, kan etableres udover bebyggelsesprocenten, såfremt det er begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionelle hensyn. Det samme gælder glasover-/inddækninger og åbne forbindelser, såfremt det er begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionelle hensyn. Den maksimale bebyggelsesprocent må overskrides med den del af grundarealet, der måtte blive afskrevet af matriklen som led i kommunens overtagelse af arealet som offentlig vej.

## § 6. Ubebyggede arealer

### Stk. 1. Friarealers størrelse

Friarealerne skal anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere. Friarealet udgøres af en ejendoms eller en bebyggelses ubebyggede grundareal, eksklusiv parkerings- og tilkørselsarealer, men inklusive den del af det ubebyggede areal, der er forbeholdt fodgængere og cyklister.

Hævede dæk, tagterrasser og taghaver kan indregnes i friarealet, hvis de indrettes til fælles ophold for beboere og brugere.

Friarealer på plinten, i delområde I og II, som vist på tegning nr. 1 og som fastlagt i § 5, stk. 2 i lokalplan nr. 555 kan indregnes i friarealet.

Maksimalt 20 % af det friareal, der er placeret på tag af bygninger over plinten, kan medregnes i beregning af friareal.

Friarealerne kan beregnes for flere ejendomme under ét. Størrelsen af friarealerne fastsættes som en procent af bruttoetagearealet således:

For delområde I og II gælder:

|                              |       |
|------------------------------|-------|
| Boliger:                     | 30 %  |
| Erhverv:                     | 8 %   |
| Børneinstitutioner:          | 100 % |
| Grundskoler:                 | 40 %  |
| Kollegie- og ungdomsboliger: | 30 %  |

Friarealer til institutioner skal kunne anvendes af andre uden for institutionens åbningstid.

Friarealer skal indrettes som vist på tegning nr. 5 og tegning nr. 5a-b i lokalplan nr. 555.

Friarealer skal udformes således, at de er trygge at færdes og opholde sig i og tilgodeser tilgængelighed for alle.

## § 7. Byrum

### Stk. 1. Fastlæggelse af byrum

Mellem bygningerne på plinten og terræn skal etableres en offentligt tilgængelig 'Bypark' som vist på tegning nr. 3, der, foruden den i § 4, stk. 2 i lokalplan nr. 555 fastlagte banepromenade samt øvrige stier, indeholder en række opholdsøer og pladser til længerevarende ophold.

## § 8. Retsvirkninger

I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser.

Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes. Det er en forudsætning, at såvel bebyggelse som anvendelse er i overensstemmelse med byggetilladelser og i øvrigt er lovlig.

## § 9. Ophævelse af lokalplan og servitutter

Lokalplan nr. 555 Postgrunden bekendtgjort den 3. januar 2018 ophæves for så vidt angår § 3, stk. 3, stk. 5 og stk. 8, § 4, stk. 4, § 5, stk. 1, § 7, stk. 1, samt § 8, stk. 1, 1. punktum.

Herudover ophæves afgrænsning af bypark vist på tegning nr. 5 i lokalplan nr. 555 Postgrunden.

## Kommentarer af generel karakter

- På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 med senere ændringer.
- Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.  
Ændringer på en ejendom kræver ikke i alle tilfælde byggetilladelse. Det er derfor vigtigt at sikre sig, at påtænkte ændringer er i overensstemmelse med lokalplanen, inden de sættes i gang.  
Kontakt derfor Teknik- og Miljøforvaltningen ved alle ændringer.

- c) I henhold til planlovens § 19, stk. 1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.

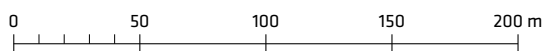
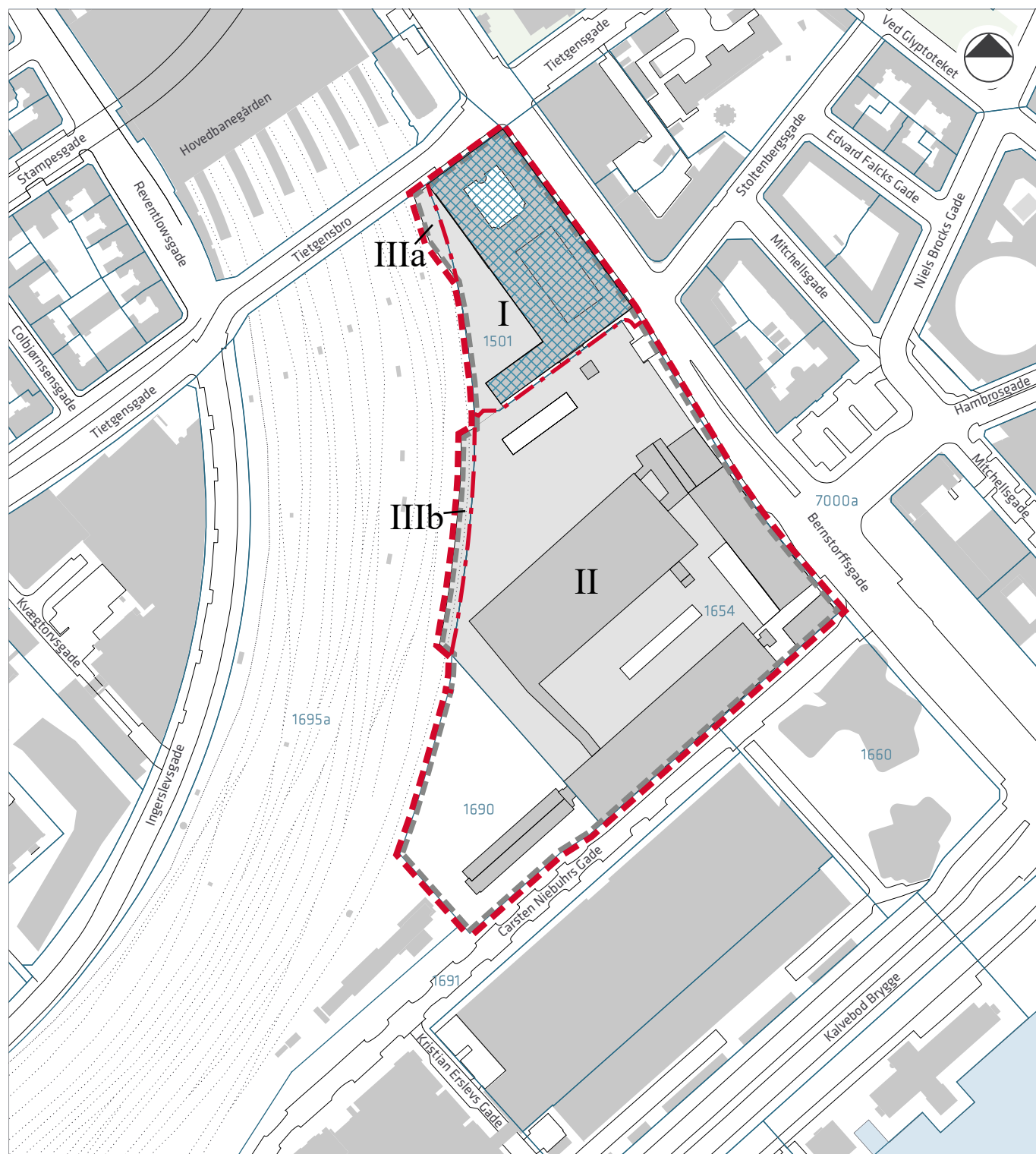
Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 555 Postgrunden er vedtaget af Borgerrepræsentationen den 22. november 2011 og bekendtgjort den 29. november 2018.

Teknik- og Miljøforvaltningen, den 29. november 2018

Lena Kongsbach  
Enhedschef

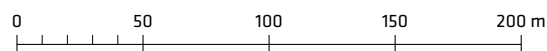
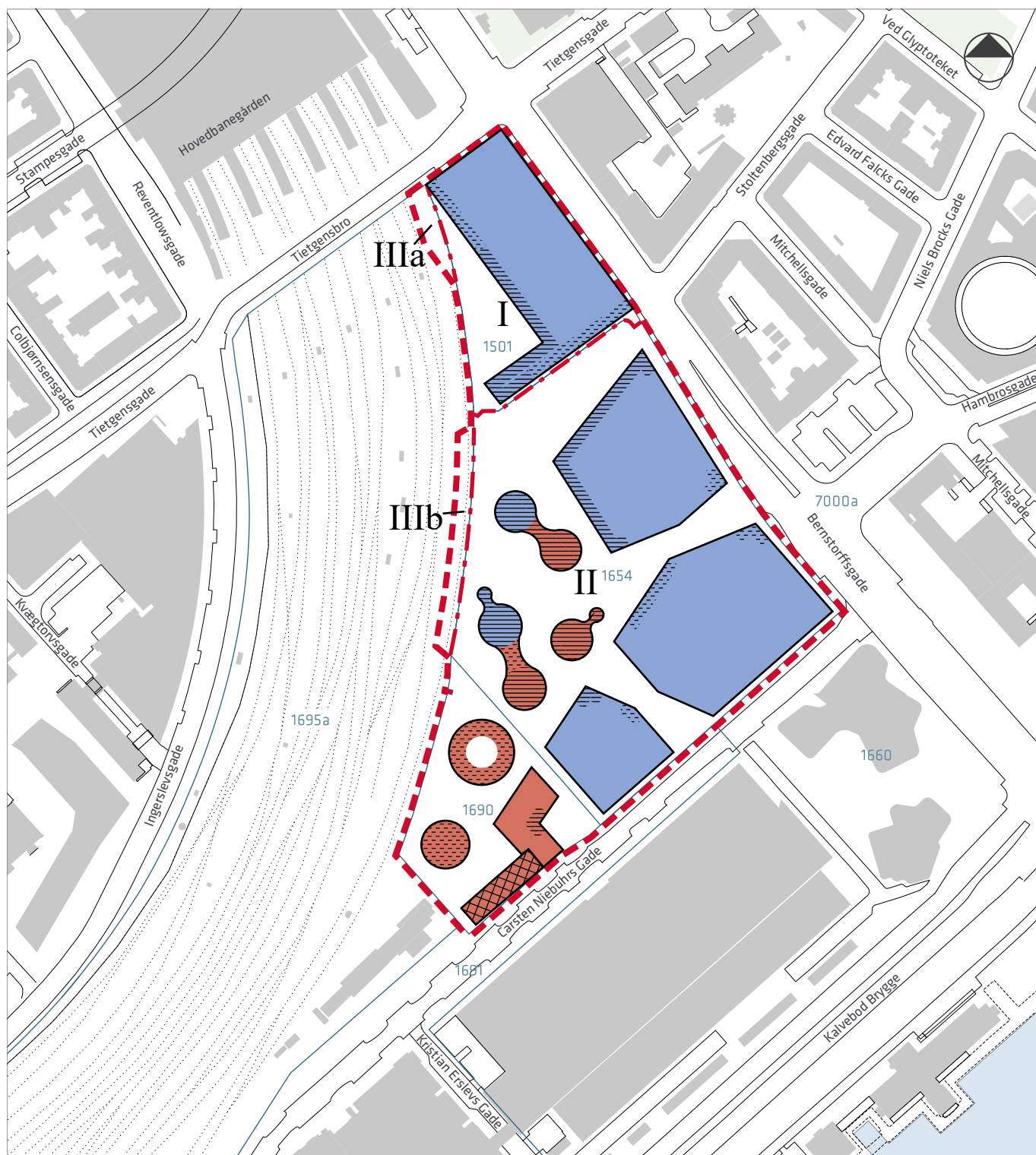
Louise Overgaard Ploug  
/ Byplanlægger

# Tegning nr. 1 - Lokalplanområde



- Lokalplan nr. 555 Postgrunden
- - - Lokalplantillæggets afgrænsning
- · - Grænse mellem underområder
- I - IIIb Underområder
- Matrikelskel
- ▨ Bevaringsværdig bebyggelse
- Eksisterende plint

## Tegning nr. 2 - Anvendelse



— · — Lokalplantillæggets afgrænsning

- · - Grænse mellem underområder

I - IIIb Underområder

— Matrikelskel

■ Mulighed for boliger fra 1. sal

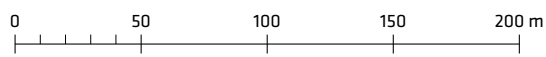
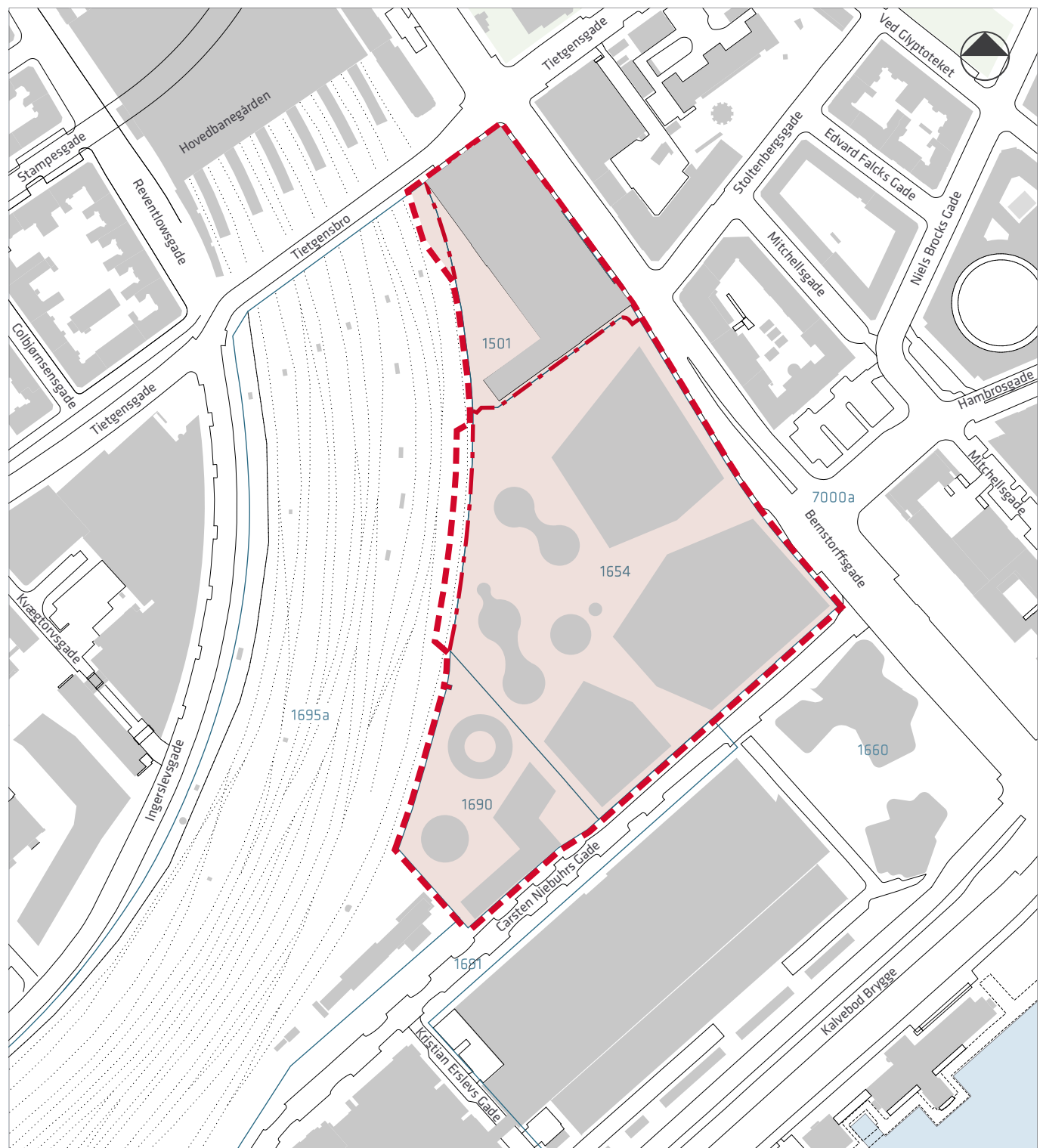
■ Erhverv






==== Aktiv stueetage  
Anvendelse i stueetage jf. § 3 stk. 10 a)

==== Aktiv stueetage  
Anvendelse i stueetage jf. § 3 stk. 10 b)

==== Anvendelse i stueetage jf. § 3 stk. 10 c)

# Tegning nr. 3 - Byrum



-  Lokalplantillæggets afgrænsning
-  Grænse mellem underområder
-  Matrikelskel
-  Byggefelt
-  Bypark

**Københavns Kommune  
Teknik- og Miljøforvaltningen  
Byens Udvikling  
Postboks 348  
1503 København V**

**e-mail: [byensudvikling@tmf.kk.dk](mailto:byensudvikling@tmf.kk.dk)  
tlf.: 33 66 33 66**



**KØBENHAVNS KOMMUNE**  
Teknik- og Miljøforvaltningen